Faculteit Rechtswetenschappen

Knelpunten en oplossingsrichtingen in gemengde complexen (VvE's) met grooteigenaars (literatuurstudie)



Auteur: mr. M.C.E. van der Vleuten
Onder supervisie van: prof. mr. dr. R.F.H. Mertens
Opdrachtgever: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Heerlen, 10 november 2015

Open Universiteit
www.ou.nl

Faculteit Rechtswetenschappen

Knelpunten en oplossingsrichtingen in gemengde complexen (VvE's) met grooteigenaars (literatuurstudie)

Auteur: mr. M.C.E. van der Vleuten
Onder supervisie van: prof. mr. dr. R.F.H. Mertens
Opdrachtgever: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Heerlen, 10 november 2015

Open Universiteit
www.ou.nl

Inhoud

Samenvatting

In gemengde complexen spelen verschillende knelpunten. In het Algemeen Overleg met de Tweede Kamer op 15 januari 2015 is het probleem genoemd van particuliere eigenaars die zich slecht vertegenwoordigd voelen in de VvE.[1] Maar er speelt meer. Ook huurders voelen zich slecht vertegenwoordigd in het gebouw, en daarnaast kan de grooteigenaar behoorlijk klem komen te zitten tussen de verplichtingen als mede-eigenaar in de VvE aan de ene kant, en die van zijn rol als verhuurder aan de andere kant. Bij alle partijen bestaat vaak onduidelijkheid wat men van elkaar mag verwachten, wie waarover mee kan praten en met welke belangen rekening gehouden moet worden. Eigenaars hebben zich te houden aan de regels van de VvE, en huurders aan de regels van hun huurovereenkomst, maar veelal ook aan regels van de VvE. Deze regels kunnen strijdig zijn met elkaar. Al met al is het een complexe verhouding.

Uit de literatuur blijken vooral juridische knelpunten en knelpunten die praktisch van aard zijn of waaraan beleidsmatige keuzes ten grondslag liggen. De knelpunten die voortkomen uit frictie tussen huurrecht en appartementsrecht en de gebondenheid van huurders aan de VvE regels (wat niet altijd goed geregeld is) worden het vaakst genoemd. Maar daarnaast speelt vooral gebrek aan kennis, amateurisme (bij alle partijen) en gebrekkige communicatie een rol. Mogelijk worden de meer praktische/beleidsmatige knelpunten door betrokkenen zelf als hinderlijker ervaren dan de juridische frictie.[2]

Uit deze studie blijkt dat de knelpunten die te maken hebben met verschil in zeggenschap en invloed in de VvE het meest knellend zijn. Dat zijn de knelpunten rondom de positie van de grooteigenaar, het dilemma van gebruik versus misbruik van stemrecht door de grooteigenaar en de daarbij horende onvrede van de particuliere eigenaars, maar ook de onvrede van de huurders in het gemengde complex die daaruit voort kan komen. Het feit dat huurders enerzijds wel gebonden zijn aan de VvE regels, maar anderzijds geen enkele invloed in de VvE hebben, ook niet als het gaat om onderwerpen die hen rechtstreeks aangaan, wordt daarbij als probleem ervaren. Het probleem van overlast in gemengde complexen en het gebrek aan kennis en gebrekkige communicatie tussen partijen en gebrekkige onderlinge relaties maken dit knelpunt compleet.
Daarnaast zijn er knelpunten rondom de vulling van het reservefonds, klussen in de woning, onderhoudswerkzaamheden en dergelijke, ook al is daarover tot op heden nog minder gepubliceerd en geprocedeerd.

In de literatuur zijn oplossingsrichtingen genoemd die kunnen bijdragen aan het verbeteren van het functioneren van gemengde complexen. Deze oplossingsrichtingen betreffen bewustzijn bij de grooteigenaar van zijn positie en de verantwoordelijkheden die dat met zich meebrengt, besef bij alle partijen hoe de besluitvorming verloopt en hoe men daartegen op kan komen, verhogen van de betrokkenheid van huurders, duidelijkheid scheppen over wie zich aan welke regels heeft te houden en dit waar mogelijk gelijk trekken, en het scheppen van helderheid over ieders rol inclusief die van de beheerder. Daarnaast wordt ten behoeve van het verbeteren van het functioneren van gemengde complexen in de literatuur gewezen op de mogelijkheid om een aantal huurrechtelijke en appartementsrechtelijke regels beter op elkaar af te stemmen.
Veel knelpunten die in deze studie naar voren zijn gekomen zouden op z’n minst kleiner kunnen worden door het instellen van een geformaliseerd overleg waarin de grooteigenaar/verhuurder, de VvE/particuliere eigenaars en de huurders samen komen en zaken met elkaar bespreken. Dit biedt tevens kansen om de onderlinge relaties te verbeteren. Een formeel overleg waarin deze drie partijen elkaar ontmoeten is er niet, terwijl dit er mogelijk wel zou moeten zijn.

[1] Zie ook de problematiek in Amsterdam, waar kopers van voormalige sociale huurwoningen steeds vaker in gevecht komen met de woningcorporatie wegens achterstallig onderhoud, Het Parool, 23 april 2015.
[2] Koopman 2013, p. 16.

Hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1. Aanleiding

In het Algemeen Overleg met de Tweede Kamer op 15 januari 2015 heeft minister Blok toegezegd nader onderzoek te doen naar de knelpunten bij gemengde complexen, met name naar de situaties waarin woningcorporaties een deel van de appartementsrechten in een appartementencomplex hebben verkocht en de overige eigenaar-bewoners zich slecht vertegenwoordigd voelen in de VvE. Daartoe heeft de Minister van Wonen en Rijksdienst aan mr. M.C.E. van der Vleuten, verbonden als buitenpromovenda aan de Open Universiteit, opdracht verstrekt om een literatuuronderzoek uit te voeren naar de belangrijkste knelpunten en oplossingsrichtingen bij gemengde complexen met grooteigenaars (VvE's). De studie is uitgevoerd op basis van beschikbare literatuur, waarbij eveneens de meest relevante jurisprudentie is betrokken.

1.2. Gemengde complexen

Een gemengd complex zoals bedoeld in deze literatuurstudie bestaat uit een gebouw of complex van gebouwen en grond, waar zowel kopers (eigenaar/bewoners) als huurders wonen. In deze gemengde complexen komt veelal een *minderheid* van stemmen aan particuliere eigenaars toe, die doorgaans het appartementsrecht zelf bewonen, versus een *meerderheid* van stemmen die toekomt aan een grooteigenaar - steeds vaker een woningcorporatie - die haar woningen verhuurt.[3]

De belangen die zowel eigenaars als bewoners van gemengde complexen hebben zijn voor een groot deel gelijk. Je moet er prettig en goed kunnen wonen. Toch blijkt dit in de praktijk niet altijd even soepel te verlopen.

Deze literatuurstudie dient om inzicht te geven in de problematiek in gemengde complexen en om mogelijke in de literatuur genoemde oplossingsrichtingen aan te geven.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een algemene inleiding gegeven op spelregels in een VvE en hoe het huurrecht en appartementsrecht met elkaar in aanraking komen.
In hoofdstuk 3 komen de belangrijkste knelpunten, namelijk die rondom zeggenschap en invloed aan bod. Het gaat dan om de rol en bevoegdheid van de grooteigenaar in de VvE, de zeggenschap en mogelijk machtsoverwicht van de grooteigenaar enerzijds en (het gebrek aan) zeggenschap van de huurders anderzijds. Het feit dat huurders veelal aan de VvE regels zijn gebonden wordt besproken, evenals de overtreding van die regels c.q. overlast. Ook de rol van de beheerder, het gebrek aan kennis en de omslachtige communicatie binnen het complex komen in dit hoofdstuk aan bod.
In hoofdstuk 4 komen de overige knelpunten aan bod, te weten knelpunten rondom de vulling van het reservefonds, renovatie en groot onderhoud, door de huurder afdwingbaar onderhoud, klussen in de woning, servicekosten, het direct ontstaan van de VvE zodra de akte van splitsing door de notaris wordt gepasseerd en ingeschreven, toelatingsregelingen en de Warmtewet.
Het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 5, bevat oplossingsrichtingen zoals en voor zover deze uit de literatuur gebleken of genoemd zijn.

[3] In deze rapportage wordt de term 'grooteigenaar' gebruikt als de opmerking in principe geldt voor alle grooteigenaars. Woningcorporaties vormen een grote groep grooteigenaars, maar ook beleggers en pensioenfondsen kunnen grooteigenaar zijn in een gemengd complex. Waar het specifiek om de positie van een van deze groepen gaat, is dat aangegeven.

Hoofdstuk 2 **Algemeen**

2.1. Inleiding

Een individueel appartement kan over het algemeen pas verkocht worden nadat het betreffende appartementengebouw is gesplitst in appartementsrechten conform titel 9 van boek 5 van het burgerlijk wetboek.[4] Dat gebeurt door een notaris met een notariële akte van splitsing. Nadat het gebouw in appartementsrechten is gesplitst, kunnen de afzonderlijke appartementen worden verkocht.[5] De koper wordt mede-eigenaar[6] van het hele gebouw en heeft het recht op uitsluitend gebruik van de woning (privé gedeelte) en daarnaast het recht van medegebruik van de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde gedeelten (zoals lift, trappenhuis, entree).
Zodra een gebouw in appartementsrechten is gesplitst, ontstaat er direct en van rechtswege een Vereniging van Eigenaars (de VvE).[7] Alle eigenaars zijn verplicht lid van deze VvE en moeten zich houden aan de bepalingen die in de akte van splitsing staan.[8] De VvE is een rechtspersoon,[9] voert het beheer over de gemeenschap, houdt een reservefonds in stand en kan de gezamenlijke appartementseigenaars vertegenwoordigen. Tot slot ziet de VvE toe op een juiste naleving van de VvE regels door zowel eigenaars als gebruikers.[10]

2.2. Akte van splitsing: reglement en statuten

In de wet is bepaald wat er in een akte van splitsing geregeld moet worden.[11] Zo moet er een reglement in de akte van splitsing worden opgenomen met daarin een regeling omtrent het gebruik, beheer en onderhoud van het gebouw. In het reglement staan afspraken over wat er wel en niet mag in het gebouw en aan welke regels een eigenaar, maar ook een gebruiker - iemand die er wel woont maar geen eigenaar is (zoals een huurder) - zich moet houden.
Ook de statuten van de VvE zijn opgenomen in het reglement. In de statuten staat het doel van de VvE, worden de gang van zaken rondom het vergaderen en de regels met betrekking tot besluitvorming nader geregeld en worden de taken en bevoegdheden van de algemene vergadering, het bestuur en een eventuele RvC en/of commissies geregeld. Ook de regels omtrent het opstellen van een huishoudelijk reglement staan in de statuten.
Vaak wordt in de akte van splitsing verwezen naar een modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, de KNB.[12]

2.3. Huishoudelijk reglement

Naast de akte van splitsing, waarin ook het reglement van splitsing met de statuten van de VvE zijn opgenomen, kennen veel gebouwen een huishoudelijk reglement. Daarin kunnen zaken uit het reglement van splitsing - dat ook wel splitsingsreglement wordt genoemd - nader worden uitgewerkt, zoals de regels van het aanbieden van het huisvuil en de hoogte van een boete die bij overtreding van de VvE regels kan worden opgelegd. Het huishoudelijk reglement hoeft niet door een notaris vastgesteld te worden, en is makkelijker te wijzigen dan de akte van splitsing met daarin het splitsingsreglement.[13]

---

[4] Er zijn ook andere mogelijkheden (die echter veel minder vaak voorkomen), zoals de coöperatieve flatexploitatievereniging, zie Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels, 5*, 2008, nr. 342.
[5] Art. 5:117 lid 1 BW. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:117, aant. 1 en 3.
[6] Wanneer niet een stuk grond en/of een gebouw, maar een recht van opstal of erfpacht in appartementen is gesplitst, is de term 'mede-eigenaar' feitelijk niet juist. In deze studie wordt echter vanwege de begrijpelijkheid ook in deze gevallen de term 'mede-eigenaar' gebruikt.
[7] Art. 5:111 jo. 5:112 BW. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:124, aant. 3.2.
[8] Art. 5:125 lid 2 BW. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:125, aant. 2.
[9] Art. 5:124 BW. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:124, aant. 2.
[10] Art. 5:126 BW. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:126, aant. 4.
[11] Art. 5:111 en 5:112 BW. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:111 BW, aant. 2, art. 5:112 BW, aant. 2 en 4. Zie ook Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels, 5*, 2008, nr. 422.
[12] De KNB heeft in de loop der tijd diverse modelreglementen gemaakt. De bekendste zijn die van 1973, 1983, 1992 en 2006.
[13] Althans, wanneer een modelreglement van voor 2006 is gebruikt. In het modelreglement 2006 is in art. 59 lid 6 bepaald dat het Huishoudelijk reglement gepubliceerd moet worden.

Soms is het huishoudelijk reglement opgesteld door de VvE, soms was er al een huishoudelijk reglement dat is opgesteld door bijvoorbeeld de grooteigenaar in overleg met de huurders voordat tot uitponding van de appartementen is besloten (uitponden is één voor één verkopen van leegkomende huurwoningen en/of het verkopen van woningen aan de zittende huurders). Een huishoudelijk reglement in een VvE is ondergeschikt aan het reglement in de akte van splitsing. Als het huishoudelijk reglement door de VvE is opgesteld, gelden de bepalingen slechts voor de eigenaars en voor de huurders die expliciet met dit reglement akkoord zijn gegaan. Andersom geldt ook dat wanneer het huishoudelijk reglement opgesteld is door de grooteigenaar, de bepalingen niet zonder meer ook van kracht zijn voor de andere eigenaars. Dan zou het reglement eerst door de VvE moeten worden goedgekeurd en vastgesteld.

2.4. Appartementsrecht versus huurrecht

Artikel 5:120 lid 1 BW geeft de appartementseigenaar de bevoegdheid zijn privégedeelte in gebruik te geven aan een derde.[14] De meest voorkomende variant van in gebruik geven is verhuren, maar er zijn ook andere mogelijkheden, zie paragraaf 3.4.1. In gebouwen met huurders en eigenaars gelden daardoor twee rechtssystemen naast elkaar: het appartementsrecht en het huurrecht. Botsingen tussen de beide rechtsgebieden kunnen onder meer ontstaan wanneer de huurder verbeteringen van het gehuurde tegen de wil van de VvE bij de verhuurder afdwingt, dringende werkzaamheden aan de buitenzijde zelf uitvoert of laat uitvoeren, medewerking weigert aan werkzaamheden waartoe de VvE heeft besloten of wanneer de VvE besluit om het servicekostenpakket te wijzigen zonder dat de verhurende eigenaar de kosten daarvan aan zijn huurders kan doorberekenen (omdat hij voor wijzigingen van de afspraken in de huurovereenkomst de instemming van zijn huurders nodig heeft).[15]

Voor alle woningcorporaties en voor particuliere bedrijfsmatige verhuurders speelt voorts de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv, ook wel Overlegwet genoemd) een grote rol, ook in gemengde complexen. Deze wet regelt het overleg tussen huurdersorganisaties en bewonerscommissies en professionele verhuurders (een woningcorporatie of een eigenaar van ten minste 25 voor de verhuur bestemde woongelegenheden). Dit overleg kan in een gemengd complex in het gedrang komen, zeker als de grooteigenaar zich grotendeels heeft teruggetrokken door het steeds verder uitponden van zijn bezit (zie paragraaf 3.3.3).[16]

De problematiek van gemengde complexen is - vanwege deze soms conflicterende regels - eens vergeleken met een voetbalwedstrijd waarbij het ene team op basis van de spelregels van voetbal probeert te winnen en het andere team dat op basis van handbalregels probeert te voorkomen. Er wordt gespeeld op een veld, met een bal en met doelen om punten te scoren, maar de grondslag en spelregels zijn verschillend. De spelers van de beide teams kunnen niet op basis van dezelfde spelregels aangesproken worden (zie verder ook paragraaf 3.4).[17]

[14] Zie Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:120 BW, aant. 1.
[15] Van Velten 2015b, par. 18.4.
[16] Van Velten 2015, p. 170.
[17] Nijenhof 2012, p. 68.

Hoofdstuk 3 Belangrijkste knelpunten: zeggenschap en invloed

In de literatuur wordt een aantal knelpunten bij gemengde complexen gesignaleerd die terug te voeren zijn op de rol, de taakopvatting, de verantwoordelijkheden, de bevoegdheden en de verplichtingen van de verschillende partijen. De mate van invloed en zeggenschap die partijen hebben (en de tevredenheid daarover) hangt sterk samen met de gesignaleerde knelpunten. Deze knelpunten komen in dit hoofdstuk aan bod.

3.1. Rol, verantwoordelijkheid & bevoegdheid van de grooteigenaar in de VvE

Geconstateerd wordt dat grooteigenaars die appartementen verkopen in een tot dan toe verhuurd gebouw worden geconfronteerd met een veelheid aan rollen. Zij zijn de splitsende partij en daarmee auteur van de akte van splitsing, waarin de VvE regels worden vastgelegd. Vaak benoemen grooteigenaars zichzelf als eerste bestuurder en ook als beheerder. In geval van nieuwbouw zijn ze ook nog projectontwikkelaar geweest. Zij zijn vervolgens verkoper van de appartementen, maar blijven verhuurder van de verhuurde appartementen. In de rol als verhuurder zijn ze ook gesprekspartner voor de eventueel aanwezige bewonerscommissie.[18] De verantwoordelijkheidsverdeling is in deze gevallen een belangrijke kwestie, de verschillende rollen van de grooteigenaar zijn voor de argeloze bewoner moeilijk uit elkaar te houden. Voor de bewoners van het gebouw moet het echter steeds volstrekt helder zijn welke pet de grooteigenaar op een zeker moment op heeft.[19]

Grooteigenaar kan meerdere rollen hebben: eigenaar, verhuurder, verkoper, ontwikkelaar, bestuurder en beheerder.

Beheer

Zodra er ook maar één woning in een huurappartementencomplex wordt verkocht, neemt niet de grooteigenaar, maar de VvE de beslissingen over het beheer en onderhoud van het gebouw. Voor grooteigenaars is het de vraag hoe actief zij in de VvE moeten zijn. Grooteigenaars denken daar verschillend over, variërend van het VvE beheer onderbrengen bij zichzelf of een dochteronderneming of geheel uitbesteden aan een derde partij. Als voordeel van het in eigen beheer houden wordt gesteld dat de belangen in een gemengd complex met (veel) huurders dan beter ingeschat worden.[20] Voor medewerkers van de grooteigenaar is het echter wel eens lastig om - na verkoop van één of meerdere appartementen - niet meer zelf de opdrachten voor bijvoorbeeld dakherstel of vervanging van dakgoten te mogen verstrekken, omdat niet de grooteigenaar maar de VvE daarover moet beslissen.[21] Ook andersom, bijvoorbeeld bij plaatsing van speeltoestellen in de gemeenschappelijke tuin, geldt dat niet meer simpelweg met de bewonerscommissie afspraken kunnen worden gemaakt (zoals dat in de Wet overleg huurders verhuurders is geregeld), maar dat de VvE moet beslissen.[22]
Het uitbesteden van het beheer heeft als voordeel dat de rol van de grooteigenaar zuiverder is, en in ieder geval helderder voor alle andere betrokkenen. De grooteigenaar kan zich dan profileren als professioneel vastgoedeigenaar/verhuurder onder de andere eigenaars en als sparringpartner fungeren.

Grooteigenaar moet wennen aan veranderende rol: van enig eigenaar naar mede-eigenaar.

Bestuur

Een andere kwestie is de vraag of de grooteigenaar wel of juist niet toe zal treden tot het bestuur. Daarover bestaan verschillende visies. Amsterdamse corporaties nemen bij nieuwe VvE's vaak zitting in het bestuur, maar stappen daar soms weer uit zodra de VvE 'volwassen' is geworden.[23]

[18] Van der Vleuten 2009, p. 110.
[19] SEV 2011, p. 37.
[20] Nagtzaam 2013, p. 26.
[21] Nagtzaam 2013, p. 27.
[22] Nagtzaam 2013, p. 27.
[23] Van der Tol 2005, p. 2.

Verwachtingen
Zowel huurders als particuliere eigenaars zijn niet altijd even goed op de hoogte van de exacte taakomschrijving van de grooteigenaar. Zo weet men niet wat men wel en niet van elkaar mag verwachten. Huurders begrijpen niet altijd waarom ze op een VvE besluit moeten wachten als ze met de grooteigenaar hebben afgesproken dat er bijv. camera's in de hal worden opgehangen. Kopers die voormalig huurder zijn begrijpen niet altijd waarom de keuken van de buurman wel gratis vervangen wordt, en die van hen niet.

Zowel huurders als particuliere eigenaars weten - vanwege de verschillende 'petten' van de grooteigenaar - niet altijd wat ze van de grooteigenaar mogen verwachten.

Ook bij de grooteigenaar zelf is men niet altijd even goed op de hoogte van de wijze waarop in een gemengd complex moet worden gehandeld. Medewerkers van de grooteigenaar reageren niet altijd adequaat op reparatieverzoeken en sturen soms meldingen die over de binnenkant van de woning gaan, onterecht door naar de VvE beheerder, of laten in hun opdracht een bedrijf werkzaamheden aan algemene gedeelten uitvoeren zonder dat daar een VvE besluit aan ten grondslag ligt.[24]

De grooteigenaar voelt zich vaak beperkt in zijn mogelijkheden om het door hem beoogde beleid uit te voeren. Zo zal het in gemengde complexen niet altijd mogelijk zijn om de gewenste responstijden voor reparatieverzoeken met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te halen. Wanneer alles in eigen hand is, verloopt een en ander immers sneller dan wanneer er een tussenschakel zoals een VvE beheerder tussen zit, en eventueel eerst een VvE bestuur geraadpleegd moet worden of zelfs een vergadering van eigenaars moet worden afgewacht. Als de VvE een huishoudelijk reglement vaststelt, is het voor de grooteigenaar niet eenvoudig om dit reglement ook voor zijn huurders van kracht te laten zijn.[25] Een nieuw of gewijzigd huishoudelijk reglement geldt immers als een wijziging van de huurovereenkomst, waarmee de huurder expliciet moet instemmen. Een huurder kan daartoe in beginsel niet verplicht worden. Zie verder paragraaf 3.4 over deze problematiek.

Ter afronding
De grooteigenaar die besluit te gaan uitponden heeft vaak een veelheid aan rollen en zal zich moeten neerleggen bij het feit dat hij na het splitsen van het gebouw en de verkoop van de eerste woningen, niet meer de enige beslisser is in het complex.
De grooteigenaar kan meer of minder invloed naar zich toetrekken in de VvE door al dan niet taken op zich te nemen als beheerder of bestuurder. Er is voor iedere variant wat te zeggen, mits de grooteigenaar duidelijk is in wat de andere eigenaars en de huurders van hem mogen verwachten. Maar ook intern in de organisatie van de grooteigenaar moeten de medewerkers goed weten wat de taken en bevoegdheden zijn die bij de aangenomen rol horen.

3.2. Machtsoverwicht in de besluitvorming

Besluitvorming vindt in een VvE in beginsel plaats volgens een democratisch principe: de meeste stemmen gelden.[26] Iedere eigenaar in de VvE is stemgerechtigd, het aantal stemmen dat iedere eigenaar heeft, staat in de akte van splitsing.[27]
Voor de meeste besluiten geldt dat deze worden genomen met een volstrekte meerderheid, dat betekent de helft van de stemmen + 1.[28] Het gaat dan om de stemmen die in de vergadering aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn. De stemgerechtigde die niet komt en zich ook niet laat vertegenwoordigen, stemt en telt niet mee.[29]

[24] Koopman 2013, p. 141 en 142.
[25] Koopman 2013, p. 142.
[26] Art. 5:127 lid1 BW. Zie uitgebreid over besluitvorming in de VvE Mertens & Van der Merwe 1994, p. 275-281.
[27] Zie art. 5:112 lid 2 sub d BW jo art. 47 Modelreglement 2006.
[28] Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels, 5*, 2008, nr. 535.
[29] Zie hierover ook Van der Vleuten 2015c, p. 11.

In VvE's met een reglement dat is gebaseerd op het KNB-Modelreglement van 1992 of ouder kunnen er slechts besluiten genomen worden als in de vergadering ten minste de helft van de stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is.[30] Voor ingrijpendere besluiten zoals uitgaven ten laste van het reservefonds of wijziging van het huishoudelijk reglement gelden zwaardere eisen (bijvoorbeeld 2/3 van de stemmen in een vergadering waar tevens 2/3 van het mogelijk aantal uit te brengen *stemmen* aanwezig danwel vertegenwoordigd is).[31] In beide gevallen geldt dat wanneer er bij de eerste vergadering onvoldoende eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, er een tweede vergadering wordt uitgeschreven. In die tweede vergadering kunnen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars, over de geagendeerde onderwerpen toch besluiten worden genomen. In die gevallen wordt de benodigde meerderheid bepaald aan de hand van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemgerechtigden.

De grooteigenaar kan de besluitvorming in een VvE sterk beïnvloeden.

Bij de start van een uitpondingstraject is de woningcorporatie vaak voor langere tijd grooteigenaar. Uiteraard kan zij in die positie de besluitvorming behoorlijk beïnvloeden. In de praktijk moeten woningcorporaties de beschikbare financiële middelen gericht en selectief inzetten. Het kan daardoor onvermijdelijk zijn om gebruik te maken van het stemrecht tegen de zin van de overige eigenaars. Ook het feit dat de grooteigenaar rekening heeft te houden met zijn huurders maakt dit gebruik soms nodig. Het kopen in een gemengd complex waar een corporatie een flinke vinger in de pap heeft, biedt aan de andere kant ook zekerheden voor de koper. Er is dan immers een professionele partij bij het complex betrokken, met ervaring in beheer en onderhoud van vastgoed. Zorgelijk is echter dat de grooteigenaar zichzelf in de algemene ledenvergadering van de VvE kan benoemen tot (enige) bestuurder, beheerder, zichzelf decharge kan verlenen (immers meerderheid in ALV) etc.[32]

Veel corporaties hebben vanwege beheeroverwegingen het beleid om altijd ten minste 51% van het eigendom in eigen hand te behouden om (met name) de besluiten over onderhoud en financiën onder controle te houden.[33] Deze meerderheid is echter onvoldoende om 'grote' besluiten over het onderhoud van het gebouw te nemen; daar is doorgaans een 2/3 meerderheid voor nodig in een vergadering waar een minimum aantal eigenaars aanwezig danwel vertegenwoordigd is. Met 51% van de stemmen heeft de grooteigenaar in die gevallen dus geen bruikbare meerderheid.[34] Aan de andere kant kan de grooteigenaar met minstens 51% van de stemmen wel door particuliere eigenaars gewenste besluiten blokkeren.[35]

De grooteigenaar wordt verweten dat hij zijn positie misbruikt.

De grooteigenaar wordt nogal eens verweten dat hij zijn positie misbruikt. Onder particuliere eigenaars kan het idee heersen dat de grooteigenaar het collectieve eigenaarsbelang achterstelt aan de belangen van de huurders.[36] In de praktijk kunnen zij daar - naar hun mening - te weinig tegenin brengen door de machtsongelijkheid tussen de grooteigenaar en de overige eigenaars. Particuliere eigenaars komen daarom vaak niet naar vergaderingen omdat zij veronderstellen dat de grooteigenaar toch alles beslist en hun stem genegeerd wordt.[37] Het appartementsrecht biedt echter wel degelijk mogelijkheden voor eigenaars met een minderheidspositie om besluitvorming via de rechter te laten vernietigen (zie paragraaf 3.2.2), of vervangende machtiging te vragen wanneer een grooteigenaar een besluit tegenhoudt.[38] De rechter machtigt dan

---

[30] Zie art. 37 lid 5 Modelreglement 1992. In het hierna volgende Modelreglement 2006 is dit aanwezigheidsvereiste (quorumeis) vervallen.
[31] Zie bijv. art. 52 lid 5 en art. 59 lid 4 Modelreglement 2006.
[32] VvErecht.nl 2012, p. 3-4. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de kantonrechter in Utrecht ECLI:NL:RBUTR:2009:BJ6989 d.d. 30 maart 2009.
[33] Verhoeven 2004, p. 105. Aldus ook Van der Tol 2005, p. 2, Van der Vleuten 2009, p. 115, Nagtzaam 2013, p. 2, Van der Vleuten 2014a, p. 22.
[34] Van der Vleuten 2009, p. 115, art. 52 Modelreglement 2006.
[35] Van der Vleuten 2015c, p. 11.
[36] Koopman 2013, p. 138.
[37] Mertens 2013, p. 2, aldus ook Koopman 2013, p. 137.
[38] Art. 5:130 BW jo 2:15 BW en art. 5:121 BW. Zie ook Mertens 2013, p. 2, Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:130 BW, aant. 2, en Vegter 2012, p. 175-177.

de betreffende eigenaar om de in de vergadering geweigerde handeling alsnog uit te voeren, op kosten van de VvE.

3.2.1. Gebruik van stemrecht is niet altijd misbruik

In de jurisprudentie wordt niet snel geconcludeerd dat er sprake is van machtsmisbruik door een grooteigenaar, maar wel wanneer er sprake is van een schending van de maatstaven van redelijkheid en billijkheid.[39] De rechter toetst bij een verzoek om een besluit te vernietigen of het besluit naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid *onaanvaardbaar* is als bedoeld in art. 2:8 lid 2 BW.[40] In dat artikel staat kort gezegd dat de VvE, haar organen en de leden zich jegens elkaar moeten gedragen zoals naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid verwacht mag worden. Een tussen hen geldende regel (zoals voortvloeit uit de wet, het reglement van splitsing, de statuten of een vergaderbesluit) is niet van toepassing voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.[41]

Gebruik van stemrecht is niet altijd misbruik van stemrecht.

Het feit dat een eigenaar een groot aandeel van de stemmen heeft en die ook uitbrengt is op zichzelf onvoldoende om te concluderen dat er sprake is van strijd met de statuten of met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Al in 1942 sprak de Hoge Raad uit dat een meerderheid haar eigen groepsbelang niet blind eenzijdig mag dienen ten koste van de minderheid. Dan spreekt men wel van misbruik van meerderheidsmacht, welk misbruik naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet aanvaardbaar is. Niet alleen het belang van de rechtspersoon zelf, maar ook eventuele andere aanwezige belangen moeten worden afgewogen en zo nodig ontzien.[42] Dat geldt zelfs bij monopolieposities. Misbruik van een monopoliepositie is onrechtmatig, niet het gebruik ervan. Bij het oordeel daarover moeten alle omstandigheden in acht genomen worden.[43]

In 2006 sprak de Hoge Raad zich op een met het voorgaande vergelijkbare wijze uit over een geschil in een VvE, waarin een beroep werd gedaan op misbruik van meerderheidsmacht. Uit deze beschikking volgt dat een eigenaar met een meerderheidspositie zijn stemrecht in beginsel onbelemmerd kan uitoefenen, maar dat zo'n besluit vernietigd kan worden wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid wanneer onvoldoende rekening is gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de overige eigenaars.[44] In latere lagere rechtspraak is deze lijn over het algemeen bevestigd. Twee keer is een besluit vernietigd wegens het feit dat er onvoldoende transparantie betracht was door het bestuur danwel de grooteigenaar.[45] Een keer is een besluit vernietigd omdat de betreffende eigenaar niet bereid was tot een daadwerkelijke gedachtenwisseling.[46] Een keer is een besluit niet vernietigd omdat het laten prevaleren van een eigen gerechtvaardigd belang geen misbruik van stemrecht impliceert.[47]

Afwijkende uitspraken

Er zijn twee afwijkende uitspraken gedaan. De eerste kwam van een kantonrechter in Maastricht, die in feite een besluit heeft vernietigd dat genomen is met gebruikmaking van een meerderheidsbelang, alleen omdat het met gebruikmaking van die meerderheid is genomen. De kantonrechter telde de grooteigenaar als 1 eigenaar mee in plaats van zijn stemrecht in aanmerking te nemen. Er is geen hoger beroep tegen deze uitspraak ingesteld, en de uitspraak heeft ook (nog) geen navolging gekregen. Op deze uitspraak is kritiek geleverd, omdat in het appartementsrecht niet de 'koppen' maar de stemmen behoren te worden geteld.[48]

---

[39] Een voorbeeld van vernietiging van een besluit wegens misbruik van macht dat in strijd is met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid is te vinden in de uitspraak van ktr. Amsterdam, 12 maart 2008, NJF 2008, 293 (Dahlia/Variaprop II). Zie ook Nijenhof 2012, p. 73 en Van der Vleuten 2015c, p. 12.
[40] Mertens 2013, p. 2.
[41] Van der Vleuten 2015c, p. 12.
[42] HR 13 februari 1942, *NJ* 1942/360 (Baus/de Koedoe), Mertens 2013, p. 1.
[43] HR 24 mei 1968, *NJ* 1968/252 m.nt. GJS, Mertens 2013, p. 1.
[44] HR 29 september 2006, *NJ* 2006, 639 (m.nt. Maeijer) The Mill resort - Aruba.
[45] Ktr. Amsterdam 12 maart 2008, NJF 2008, 293, Ktr. Utrecht 30 maart 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BJ6989.
[46] Mertens 2013, p. 2, ktr. Haarlem 27 juli 2012, ECLI:NL:RBHAA:2012:BX4533.
[47] Ktr. Rotterdam 21 augustus 2009, ECLI:NL:RBROT:2009:BJ9161.
[48] Ktr. Maastricht 16 mei 2011, *JOR* 2012, m.nt. J. Blanco Fernandez.

De tweede afwijkende uitspraak kwam van de kantonrechter in Amsterdam, die stelde dat de grooteigenaar door gebruik te maken van haar meerderheid waarmee zij feitelijk de zeggenschap in de vergadering heeft, misbruik van haar positie maakt wanneer zij besluiten tegenhoudt die zij niet in haar belang acht als splitsende partij en verkoper van de appartementen. Daarmee zou zij alleen haar eigen belang behartigen.[49] De kantonrechter gaat daarbij echter voorbij aan het feit dat de grooteigenaar rekening heeft te houden met zijn huurders. De grooteigenaar heeft immers niet alleen zijn eigen doelen en belangen in het oog te houden, maar zeker ook de belangen van zijn huurders, de daadwerkelijke bewoners. Bovendien is de grooteigenaar als verhuurder gebonden aan de bepalingen van het huurrecht, waarin huurders behoorlijk wat rechten hebben, ook op een goed onderhouden woning/complex.[50]

3.2.2. Vernietiging van een besluit

Binnen een maand kan aan de kantonrechter vernietiging van een vve besluit verzocht worden.

De wettelijke regeling van het appartementsrecht biedt alle eigenaars, dus ook die met een minderheidspositie, de mogelijkheid om een besluit van de VvE door de rechter te laten vernietigen. Deze mogelijkheid voor een verzoek tot vernietiging van een besluit staat voor iedere (dus ook particuliere) eigenaar open via de laagdrempelige verzoekschriftprocedure bij de kantonrechter. Toch wordt dit vaak als een grote stap gezien, die dan ook niet vaak wordt gezet.[51]

3.2.3. Problematiek in serviceflats

Veel serviceflats kampen momenteel met zorgen. De exploitatie is niet meer zo rooskleurig zoals in vroeger jaren, waardoor er in veel complexen leegstand is ontstaan.[52] In de afgelopen jaren zijn sommige serviceflats verkocht of verhuurd aan externe partijen die de complexen ingrijpend hebben herontwikkeld of nog willen herontwikkelen. Van beschermd, zelfstandig wonen met diensten is daarbij vaak geen sprake meer.[53] Gesproken wordt enerzijds van een 'hindermacht' die voor individuele bewoners mogelijk is, waardoor bestuurders niet kunnen beslissen en zo het gewenste transformatieproces niet tot stand kunnen brengen.[54] Anderzijds worden bewoners geconfronteerd met plannen van een nieuwe grooteigenaar met een groot stemmenoverwicht, en moeten ze soms zelfs forse bijdragen betalen aan een onderhouds- of renovatie ingreep die ze persoonlijk liever niet hadden gewild. Op 11 juni 2015 is daaromtrent in de Tweede Kamer een motie aangenomen om in de regelgeving bij VvE's bescherming in te bouwen tegen verstrekkende financiele voorstellen en verplichtende ingrepen in en rond het complex door één of enkele leden van de VvE ten koste van de overige leden van de VvE.[55] Bij de mondelinge behandeling van deze motie werd toegelicht dat het onwenselijk is dat "bij serviceflats of andersoortige appartementencomplexen een verhuurder die aan het uitponden is of wellicht wel bezit aan het opkopen is, gedurende het rustige bezit en genot van de ander kan zeggen: we hebben heel andere plannen met dit complex. Take it or leave it, je kunt € 10.000 krijgen of je doet verplicht mee om € 40.000 te investeren." Monasch, de indiener van deze motie, vergeleek dit met een vijandige overname zoals voor kan komen in het bedrijfsleven. Hij wil in VvE's voorkomen dat een of twee partijen door het inzetten van hun stemmenmeerderheid, anderen kunnen dwingen tot ingrepen die zij eigenlijk niet kunnen betalen. Het is echter de vraag of het terecht is om het stemrecht van de grooteigenaar in te perken als het gaat om besluiten die de toekomst van het gebouw betreffen, ook al kosten deze besluiten de eigenaars mogelijk veel geld. Het ligt in de aard van ons appartementsrecht dat de eigenaars samen beslissen over het gebouw, maar ook dat een minderheid zich soms moet aanpassen aan de wensen van de meerderheid. Dat geldt vooral als het gaat om het in stand houden van het gebouw en het aanpassen aan de eisen van de huidige tijd, zonder dat er sprake is van 'overbodige luxe'. Er dient der-

[49] Ktr. Amsterdam 16 januari 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:4332, besproken door Van der Vleuten 2015a, vverecht.nl.
[50] Van der Vleuten 2015c, p. 13.
[51] VvErecht.nl 2012, p. 4.
[52] Platform31 2015, p. 19.
[53] Platform31 2015, p. 3.
[54] Platform31 2015, p. 43.
[55] *Kamerstukken II* 2014/2015, 32 847, nr. 173.

halve ook naar de met het besluit beoogde doelen te worden gekeken. Daarnaast kan onderscheid gemaakt worden tussen de soort grooteigenaar (commerciële belegger of woningcorporatie) en de wijze van totstandkoming van het grooteigendom.[56]

3.2.4. Besluitvorming bij tegenstrijdige belangen

In KNB-modelreglement 2006 is in art. 47 lid 4 een regeling bij tegenstrijdige belangen opgenomen. Kort gezegd houdt die regeling in dat een eigenaar niet mag meebeslissen over besluiten waarbij aan hem rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden. Een vergelijkbare regeling voor bestuurders is vastgelegd in artikel 53 lid 9 van KNB-modelreglement 2006.[57] Deze bepaling geldt niet voor dochter-, zuster of anderszins gelieerde ondernemingen, maar werd door de kantonrechter in Maastricht in de hiervoor aangehaalde uitspraak toch al analoog toegepast.[58]

Begin 2014 heeft een internetconsultatie plaatsgevonden over een wetsvoorstel Wet bestuur en toezicht rechtspersonen van de minister van Veiligheid en Justitie.[59] In dit wetsvoorstel wordt o.a. geregeld dat bestuurders het belang van de rechtspersoon voorop moeten stellen en dat een bestuurder niet mag deelnemen aan de beraadslaging en besluitvorming wanneer hij daarbij een direct of indirect tegenstrijdig belang heeft.[60] Naar verwachting zal dit wetsvoorstel nog in 2015 aan de Raad van State ter advisering worden voorgelegd.

Voor grooteigenaars met een groot aandeel in een VvE die zelf het bestuur of het beheer wensen te doen, betekent zowel de regeling in het KNB-modelreglement als in het wetsvoorstel Wet bestuur en toezicht rechtspersonen een inperking van invloed.[61] Over het besluit om het bestuur of beheer aan zichzelf (en wellicht geldt dit ook voor een dochteronderneming) uit te besteden, mag de grooteigenaar dan immers niet meestemmen. Deze bepaling kan ook een functie hebben wanneer het gaat om besluiten over opleverproblemen van gemeenschappelijke gedeelten wanneer de grooteigenaar ook de projectontwikkelaar is.[62]

Tot slot verdient de situatie aandacht dat de verhurende grooteigenaar geen meerderheid van de stemmen meer heeft. Dan kan het voor hem lastig worden om aan de verplichtingen jegens de huurders te voldoen.[63]

Ter afronding

Er is ongelijkheid in invloed en macht als het gaat over besluitvorming in een gemengde VvE. In gemengde complexen heeft de grooteigenaar veelal een professioneel werkapparaat met de nodige expertise en behartigt hij niet alleen de belangen van de huurders, maar ook de eigen belangen als mede-eigenaar van het gebouw en de commerciële belangen van de eigen organisatie. De particuliere appartementseigenaar heeft echter geen ondersteunende afdelingen die bijvoorbeeld de administratie voor hem voeren, heeft veelal niet de benodigde expertise met betrekking tot appartementsrecht in huis en moet indien nodig deze kennis inkopen. De grooteigenaar heeft vanwege zijn bezit van meerdere appartementen bovendien een groot aandeel in het stemrecht, waarmee hij de besluitvorming stevig kan beïnvloeden. Particuliere eigenaars voelen zich derhalve niet altijd even goed vertegenwoordigd in de VvE, en hebben soms het idee dat hun invloed verwaarloosbaar is.
Voor de particuliere eigenaar is ook niet altijd helder voor welke belangen de grooteigenaar staat in de vergadering van eigenaars. Standpunten van de grooteigenaar en uitgebrachte meerderheidsstemmen worden daarom door die particuliere eigenaars al snel als misbruik van stemrecht ervaren. Hier is overigens in veel omstandigheden geen sprake van.
Er blijkt uit de rechtspraak dat er niet snel sprake is van misbruik van stemrecht door de grooteigenaar, mits deze transparant is in zijn afwegingen en voldoende rekening houdt met de gerechtvaardigde belangen van

---

56 Van der Vleuten 2015c, p. 13.
57 Rijssenbeek 2015, p. 231.
58 Ktr. Maastricht 16 mei 2011, *JOR* 2012, m.nt. J. Blanco Fernandez.
59 Toezegging uit *Kamerstukken II* 2012/13, 33 750 VI, nr. 31, brief aan de Tweede Kamer van 12 november 2013, zie ook http://www.internetconsultatie.nl/bestuurentoezichtrechtspersonen.
60 Van der Vleuten 2014b, p. 1.
61 Van der Vleuten 2009, p. 116.
62 VvErecht.nl 2012, p. 4.
63 SEV/Inicio 2012, p. 50.

de overige eigenaars en de VvE als geheel. De praktijk leert echter dat het gevoel van de particuliere appartementseigenaar zonder goede voorlichting, communicatie en onderbouwing moeilijk kan worden weggenomen.
Er tekent zich in de jurisprudentie een voorzichtige tendens af dat de zeggenschap van grooteigenaars meer ingeperkt wordt dan op wettelijke gronden verwacht zou mogen worden. Rechters lijken geneigd te zijn om bij de beoordeling of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een met meerderheidsmacht genomen beslissing onaanvaardbaar is, meer gewicht toe te kennen aan de belangen van de individuele eigenaars dan op grond van de VvE-regels en jurisprudentie verwacht mag worden. Bovendien is er al de ‘tegenstrijdig belang’-regeling, die er voor zorgt dat eigenaars kort gezegd niet mee kunnen stemmen als aan hemzelf rechten toegekend worden.

Iemand (zowel eigenaar als huurder) die het niet eens is met een vergaderbesluit kan via de kantonrechter vernietiging van het gewraakte besluit bewerkstelligen, en indien nodig een vervangende machtiging krijgen om een tegengehouden besluit alsnog uit te voeren. Dit is een eenvoudige en goedkope gerechtelijke procedure, die toch als ‘een hele stap’ wordt gezien en daarom wellicht minder vaak voorkomt dan op grond van de signalen over problemen in de praktijk verwacht mag worden.

3.3. Zeggenschap van huurders in de VvE[64]

Een grooteigenaar heeft per definitie met twee groepen te maken: de huurders en de VvE-vergadering, waarvoor niet altijd dezelfde regels gelden.[65] In gemengde complexen moet bij de besluitvorming dus alles dubbel: met de VvE en met de huurders.[66] Huurders hebben, zo blijkt uit de studie van Koopman, het idee dat de grooteigenaar beslist en zijn huurders daarover pas achteraf informeert, ondanks de verplichtingen uit de Wet overleg huurder verhuurder (Wohv). Wanneer de grooteigenaar dan toch om een mening van huurders vraagt, gebeurt dat niet altijd op de juiste manier. De grooteigenaar heeft volgens huurders lang niet altijd een goed beeld van de zaken die spelen in het gebouw.[67]

De huurder van een appartement is slechts huurder van het desbetreffende gedeelte van de onroerende zaak, en niet van het hele appartementsrecht dat aan de verhuurder toebehoort. Hij heeft slechts een persoonlijk, van het recht van de eigenaar afgeleid gebruiksrecht.[68] De huurder heeft daarom geen toegang tot de vergadering van de VvE en heeft daar ook geen stemrecht, ook niet als het zijn belang raakt.[69] Het wringt dat de eigenaars in de vergadering van eigenaars de beslissingen over het gebouw nemen, terwijl één eigenaar al zijn woningen verhuurt aan bewoners die dagelijks in het gebouw zijn, die niet mee mogen praten en beslissen.[70] Het is de vraag of er niet meer rekening gehouden moet worden met de positie van huurders in een VvE.[71]

Huurders hebben geen stem in de VvE, terwijl ze wel belanghebbende zijn.

3.3.1. Volmacht

Een manier om huurders toegang te verschaffen tot de vergadering is het verlenen van een volmacht door de verhurende eigenaar.[72] Een grooteigenaar mag per appartementsrecht een volmacht verstrekken. Dat kan zowel een gehele als een gedeeltelijke volmacht zijn, bijvoorbeeld over onderwerpen die het gebruik van het appartement en/of het woon- en leefklimaat betreffen. Zo’n gedeeltelijke volmacht betekent dat zo-

[64] Deze paragraaf is grotendeels ontleend aan ‘*VvE’s met eigenaar-bewoners en huurders, huurdersparticipatie in gemengde complexen’*, in TBR 2015/10, p. 961-971.
[65] Nagtzaam 2013, p. 27.
[66] Singelenberg 2005, p. 1, aldus ook Van der Vleuten 2009, p. 115.
[67] Koopman 2013, p. 138.
[68] Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 126, zie ook Mertens 2006, nr. 33, Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels, 5*, 2008, nr. 509, Van Velten 2015a, p. 165.
[69] Van der Vleuten 2009, p. 115, aldus ook Koopman 2013, p. 139.
[70] Singelenberg 2005, p. 1, zie ook Van der Tol 2005, p. 3. en Nagtzaam 2013, p. 27.
[71] Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 126.
[72] Art. 3:60 e.v., art. 49 Modelreglement 2006.

wel de eigenaar als zijn gevolmachtigde toegang tot de vergadering heeft, wat mogelijk onduidelijkheid oplevert wie precies over welk onderwerp mag spreken en stemmen. Er is in de literatuur discussie over de toelaatbaarheid van zo'n gedeeltelijke volmacht in relatie tot het KNB-modelreglement.[73] Die discussie is echter onterecht, een volmacht is deelbaar en een volmacht heeft geen privatief (de oorspronkelijk bevoegde uitsluitend) karakter, dus de eigenaar blijft zelf ook bevoegd.[74] Tijdens de vergadering mag uiteraard per onderwerp maar één van beiden het bij het betreffende appartementsrecht behorende stemrecht uitoefenen.

Het is goed om te beseffen dat het uiteindelijk de grooteigenaar is die besluit om zeggenschap over te dragen (mandateren/volmacht verlenen) aan huurders. Particuliere eigenaars en/of het VvE bestuur gaan daar niet over. Vanzelfsprekend is het voor een goed resultaat van het gemengd beheermodel wenselijk dat er - voordat de overdracht van zeggenschap door de grooteigenaar aan huurders plaatsvindt - draagvlak is bij eigenaar-bewoners, maar dit is niet strikt noodzakelijk. De grooteigenaar kan en mag eenzijdig zeggenschap overdragen en zou dat ook zo kunnen communiceren. De wijze waarop hierover binnen de VvE informatie en uitleg wordt gegeven, is van invloed op het draagvlak van de particuliere eigenaars binnen de VvE.[75]

Professionals, maar ook individuele eigenaars zijn lang niet altijd enthousiast wanneer de grooteigenaar haar huurders een gedeeltelijke of zelfs gehele volmacht verstrekt. Een volmacht wordt beter geaccepteerd wanneer het alleen gaat over gebruiksregelingen, huishoudelijke zaken en leefbaarheidsonderwerpen.[76] De vraag wordt gesteld in hoeverre huurders, die de financiële consequenties van VvE beslissingen veel minder in hun eigen portemonnee voelen, de belangen op het niveau van eigendom kunnen behartigen.[77]

3.3.2. Resultaten experimenten: succesfactoren voor het betrekken van huurders in een VvE

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV)[78] heeft experimenten begeleid met corporaties die experimenteerden met varianten in gemengd beheer om huurders in de VvE te betrekken. Aanleiding voor de experimenten was de onduidelijkheid over de verantwoordelijkheden van huurder, koper en woningcorporatie, een groeiende kloof tussen kopers en huurders binnen een gebouw en de ontevredenheid over het functioneren van de corporatie als verhuurder en VvE lid tegelijk.[79] Futura[80] heeft net als SEV pilots gedaan met gemengd beheer door (een deel van) de zeggenschap die de corporatie als eigenaar heeft bij de huurders neer te leggen[81]. Doelstellingen waren een gelijkwaardigere positie van huurders en kopers, het voorkomen van botsingen tussen appartementsrecht en huurrecht, het verhelderen van interne procedures en het duidelijker maken van de rol van de corporatie.[82]

De pilots van Futura wezen uit dat de optimale schaal voor gemengd beheer een complex van rond de 100 huishoudens lijkt te zijn, bij voorkeur nieuwbouw, omdat er dan nog geen voorgeschiedenis of een belast verleden is. Het is van belang dat de beheerder een positieve houding ten opzichte van huurdersparticipatie heeft, en dat bewonerscommissies een duidelijke rol krijgen en als volwaardig gesprekspartner gezien worden door zowel VvE, beheerder als huurders.[83]

---

[73] De Laat 2012, p. 19, aldus ook Smeenk 2010, die stelt dat een eigenaar slechts bevoegd is hetzij in persoon, hetzij bij een gevolmachtigde de vergadering bij te wonen.
Anders: Verstappen 2010, die stelt dat de volmacht geen privatieve werking heeft, zodat de volmachtgever ook zelf mag verschijnen.
Zie ook Rijssenbeek 2015, p. 242, die een aanbeveling doet om met zoveel woorden in het Modelreglement op te nemen dat een volmacht deelbaar kan zijn.
[74] Zo ook Rijssenbeek 2015, p. 233.
[75] Futura 2012, p. 10.
[76] Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels, 5*, 2008, nr. 515. Aldus ook Vegter 2012, p. 148. Zie ook De Laat 2012, p. 18, die diverse principiële bezwaren noemt. Zie ook Van Velten 2015a, p. 171.
[77] Van der Vleuten 2014a, p. 23. Zie ook VvErecht.nl 2012, p. 6.
[78] Medio 2012 samen met KEI, Nirov en Nicis Institute gefuseerd tot Platform31.
[79] SEV 2010, p. 7.
[80] Futura was tot mei 2015 een samenwerkingsverband van Brabantse woningcorporaties.
[81] Van der Ven 2014, p. 11.
[82] Futura 2012, p. 4.
[83] Futura 2012, p. 10.

Uit het SEV-experiment blijkt dat er grofweg drie oplossingsrichtingen zijn om tot een goed beheer van gemengde complexen te komen, die zonder elkaar niet kunnen slagen:[84]

1. Goed doordacht verkoopbeleid is essentieel. Denk aan screening van aspirant kopers, begeleiding en informatie tijdens het kooptraject, aftersales na de verkoop, goede afstemming van splitsingsreglement, huishoudelijk reglement en huurovereenkomst en informatievoorziening aan alle bewoners in het gemengde complex.
2. De interne processen van de grooteigenaar, zoals klachten en reparatieverzoeken moeten afgestemd zijn op de werkwijze met VvE's, uitgaande van de mede-eigenaarsrol in plaats van de verhuurdersrol. Gemengde complexen dienen anders te worden benaderd dan huurcomplexen.
3. Huurders bij de VvE betrekken, variërend van gezamenlijk overleg in een bewonerscommissie, in een vereniging van gebruikers of huurders met al dan niet gelimiteerd mandaat (volmacht) in de VvE en/of in gemengde commissies.

De vergadering kan besluiten aan huurders toestemming te geven om als toehoorder of informant bij de vergadering aanwezig te zijn. Wanneer de vergadering hiertoe of tot verdergaande participatie van huurders in een gemengd complex besluit, zou dit in het huishoudelijk reglement vastgelegd kunnen worden, maar dat is geen vereiste.[85]

Een gezamenlijke participatiestructuur met huurders en kopers heeft de grootste kans van slagen wanneer huurders actief kunnen deelnemen aan de overlegstructuur, door hen te mandateren en stemrecht in de VvE-vergadering te geven, en door hen deel te laten nemen aan adviserende commissies. In de praktijk blijkt dat een volledige volmacht niet tot meer of betere participatie leidt dan een gedeeltelijke volmacht. 'Wie betaalt, bepaalt' wordt eerlijker gevonden.[86] Het feit dat huurders via hun huur indirect ook betalen voor het in stand houden en het onderhoud van het gebouw wordt niet als een zwaarwegend argument gezien.

> *Gemengd beheer werkt het best als huurders volwaardig gesprekspartner zijn.*

Een en ander staat of valt echter met de communicatie tussen grooteigenaar, particuliere eigenaars en huurders, waarbij het van groot belang is dat de informatie-uitwisseling gestructureerd plaatsvindt. Vaak zal een aanpassing van de structuur van de organisatie van de grooteigenaar noodzakelijk zijn om de communicatiestromen goed vorm te geven en te controleren.[87]

Er moet ook een goede koppeling zijn tussen gedragen beleid van verhuurders voor gemengde complexen enerzijds en de juiste mensen in de praktijk anderzijds (bijv. de beheerder). *Best persons* zijn veel meer doorslaggevend dan *best practices*.[88] Goed contact, vertrouwen en competenties zoals buiten het eigenbelang kunnen kijken - bij alle betrokkenen - zijn daarbij van groot belang. De startsituatie blijkt zeer bepalend voor het succes van gemengd beheer. Veelal hangt dit samen met de menselijke verhoudingen. Oud zeer en gebrek aan vertrouwen (tussen bewoners onderling evenals tussen bewoners en de grooteigenaar) kunnen het succes in de weg staan.[89]

Kanttekeningen

Omdat huurders geen eigenaars zijn, zouden zij zich minder verantwoordelijk voelen voor het onderhoud en beheer van het gebouw, wat tot verstoring van de harmonie in het gebouw leidt. Ook de verhuurder zou zich minder verantwoordelijk kunnen voelen voor het gebouw, omdat hij er niet daadwerkelijk zelf woont.[90] In de praktijk blijkt dat de drang naar invloed onder huurders soms duidelijk aanwezig is. De behoefte is er echter niet altijd om daadwerkelijk in de VvE vergaderingen mee te praten, het kan ook gaan om de wens om in het algemeen meer invloed op het beleid te hebben.[91] In Amsterdam vonden huurders bijvoorbeeld

[84] SEV/Inicio 2012, p. 51-52 en 75-78.
[85] Rijssenbeek 2015, p. 217. Aldus ook De Laat 2012, p. 19.
[86] Zie ook Van der Ven 2014, p. 12: huurders willen meepraten over onderhoud, leefregels en servicekosten, niet over 'juridisch gedoe'.
[87] SEV 2010, p. 29. Zie ook Singelenberg 2005, p. 1, Frederiks 2015, p. 30-31.
[88] Zie ook Futura 2012, p. 10.
[89] SEV/Inicio 2012, p. 77. Zie ook Van der Ven 2014, p. 12.
[90] Vegter 2012, p. 138 en 207-208.
[91] Koopman 2013, p. 137.

de constructie van een bewonerscommissie waarmee huurders hun stem in de VvE zouden kunnen laten horen, te ingewikkeld.[92]
Er is bovendien niet altijd behoefte aan meer invloed. Ook het tegenovergestelde, een afkeer van invloed, komt voor. Huurders wensen niet als pseudo-eigenaar gezien te worden, maar als een serieus te nemen huurder.[93]
De gelijkwaardigheid die ontstaat door de toegang van huurders tot de besluitvorming in de VvE is vooral symbolisch van belang voor het samenleven, en die symbolische waarde weegt zwaarder dan de daadwerkelijke invloed. Maar zelfs de meest vergaande vorm van huurdersinvloed leidt niet automatisch tot betere contacten tussen huurders en eigenaars.[94]
Verplicht overleg tussen VvE en bewonerscommissie (van huurders), gaat velen te ver, maar er zijn wel diverse voorstanders voor het idee om huurders toegang te verstrekken tot de VvE vergadering en spreekrecht te geven (ook zonder volmacht).[95]

3.3.3. Formeel-juridische besluitvorming houdt stand

De Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) regelt het overleg tussen Huurdersorganisaties en bewonerscommissies met professionele verhuurders (een woningcorporatie of een eigenaar van ten minste 25 voor de verhuur bestemde woongelegenheden). Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben recht op informatie, recht op overleg en recht op het geven van advies. In een enkel geval is er ook nog een instemmingsrecht. Deze huurderparticipatie kan in een gemengd complex in het gedrang komen (de VvE zal niet altijd willen wachten totdat de verhurende eigenaar klaar is met de verplichtingen uit de Wohv), zeker als de grooteigenaar zich grotendeels heeft teruggetrokken doordat hij reeds vele appartementen heeft verkocht en daardoor geen meerderheid meer heeft.[96] Bovendien kent de Wohv alleen huurdersorganisaties, eigenaars kunnen geen deel uitmaken van een Huurdersorganisatie of bewonerscommissie in de zin van de Wohv. Dat is lastig als de wens ontstaat om met gemengde commissies waarin zowel eigenaars als huurders zitting hebben te gaan werken, omdat zo’n bewonerscommissie dan bijvoorbeeld niet ontvankelijk is bij de Huurcommissie, omdat zij niet aan de vereisten van de Wohv voldoet.[97]
Wanneer huurders in een VvE betrokken worden in een gemengde commissie van kopers én huurders, blijven toch de regels van de Wohv gelden. Een gemengde participatiestructuur (met kopers en huurders) kan bovendien de formeel-juridische besluitvorming binnen de VvE niet buiten werking stellen.[98] Besluiten over het complex *moeten* in de VvE worden genomen. De aanwezigheid en opstelling van bestaande huurders-bewonerscommissies kan daarom een belangrijke rol als succes- of faalfactor spelen. Hun rol verschuift nogal wanneer een complex niet meer alleen door huurders wordt bewoond, maar ook door eigenaar-bewoners, wat in sommige gevallen het proces kan frustreren. Hier is in alle gevallen aandacht voor nodig, zodat in goed overleg wordt besloten welke gevolgen de nieuwe situatie van het gemengde complex heeft voor de bestaande overlegstructuur.

> *De bewonerscommissie behoudt formeel de overlegrechten uit de Wohv.*

De invloed van huurders-bewonerscommissies als succesfactor hangt samen met de mate waarin zij openstaan voor een nieuwe participatiestructuur en bereid zijn afstand te nemen van hun opgebouwde status en verworven rechten. Bewonerscommissies blijven soms vooral vanuit de bestaande kaders redeneren en willen soms graag het recht op overleg en advies zoals omschreven in de Wohv behouden. Zij willen soms de huurwetgeving naar de letter naleven, terwijl dit in een gemengd complex waar ook het appartementsrecht geldt, niet helemaal kan danwel niet altijd wenselijk is. Gelijktijdig behouden bewonerscommissies het recht om met hun verhuurder over onderwerpen te overleggen, die door een nieuwe participatiestructuur

[92] Van der Tol 2005, p. 3.
[93] Koopman 2013, p. 137.
[94] SEV/Inicio 2012, p. 75 en 76.
[95] Van der Vleuten 2014a, p. 23. Zie ook Van der Vleuten 2009, p. 117. Zie ook Mertens & Van der Merwe 1994, p. 280 die stellen dat stemrecht voor huurders betekent dat de stemverhoudingen daardoor onwenselijk veranderen; zij geven de voorkeur aan een recht voor huurders om de vergadering bij te wonen en gehoord te worden.
[96] Van Velten 2015a, p. 170.
[97] Uitspraak van de Huurcommissie, zaaknummer WOHV 042, 30 juni 2014.
[98] Van der Vleuten 2009, p. 115.

mogelijk niet aan de orde komen.[99] Deze mogelijkheid moet hen indien gewenst wel geboden worden.[100] Het is een misvatting te concluderen dat, wanneer een eigenaar zijn beslissingsbevoegdheid aan zijn huurders heeft overgedragen, de VvE regels de Wohv-regels terzijde zouden schuiven.

Met het toenemende aantal gemengde complexen zal de behoefte aan gemengde commissies in deze gemengde complexen groter worden. De wetgeving voorziet hierin niet, zo blijkt uit de parlementaire geschiedenis:
"Het overleg met de huurdersorganisatie op complexniveau of de bewonerscommissie is gericht op de toekomst van het complex na de verkoop van woningen uit dat complex: het huurbeleid, het onderhoud, de VvE, de leefbaarheid, het verloop van het overleg in de toekomst en dergelijke. Bij een gemengd complex kunnen huurders overleg voeren met en advies geven aan hun verhuurder, zoals geregeld in de Wohv. De verhuurder kan op zijn beurt zijn positie bepalen richting de overige leden van de VvE. Uiteraard bepaalt de eigendomsverhouding binnen de VvE uiteindelijk welke invloed de stem van de verhuurder heeft."[101]
Het staat eigenaars en huurders overigens vrij om zelf gemengde commissies samen te stellen en daarbij afspraken te maken over de zeggenschap. In de praktijk gebeurt dat nog niet vaak.

In het kader van de introductie van de wooncoöperatie (zie paragraaf 3.3.4) heeft de minister op 23 juni 2014 toegezegd te onderzoeken in hoeverre het delegeren van bevoegdheden van de verhuurder/eigenaar aan huurders voor wat betreft de besluitvorming binnen de VvE, gevolgen heeft voor de toepassing van de Wohv.[102] Daaraan kan worden toegevoegd dat de definities van huurdersorganisatie en bewonerscommissie dienen te worden aangepast om gemengd beheer in gemengde complexen beter mogelijk te maken. In de huidige definitie staat immers dat de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie uitsluitend uit huurders mogen bestaan, en uitsluitend huurdersbelangen mogen behartigen.[103] De omweg van een extra, aparte bewonerscommissie bestaande uit huurders uitsluitend voor procesdoeleinden, kan dan worden vermeden.

3.3.4. Wooncoöperatie

Uit de evaluatie van de SEV experimenten kwam de suggestie naar voren om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden van een universeel 'woonrecht' waarin er ongeacht de woonvorm allerlei vrijheden zijn om als bewoner zelf invulling te geven aan woonwensen. Gedacht werd over vormen waarbij het vastgoed toebehoort aan een rechtspersoon die eigendom is van de bewoners zelf (vergelijk de vroegere coöperatieve flatexploitatieverenigingen. Zie kader). Bewoners zouden naar keuze moeten kunnen huren of kopen van deze rechtspersoon, maar hebben zich te houden aan dezelfde rechten en plichten.[104] Ook werd gedacht aan meer keuzevrijheid tussen lage woonlasten met veel eigen verantwoordelijkheden voor beheer en onderhoud versus hoge woonlasten met veel dienstverlening vanuit externe beheerders.[105] De onlangs in de vernieuwde Woningwet geïntroduceerde wooncoöperatie lijkt hier mogelijk een rechtsvorm voor te bieden.[106] Een wooncoöperatie in de zin van de Woningwet is namelijk een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelf-

> *De **coöperatie** werd in het verleden regelmatig toegepast voor flatgebouwen (de zogenaamde coöperatieve flatexploitatieverenigingen - CFV). Hierbij werd het gehele project - dus inclusief de voor privégebruik bestemde gedeelten - op naam van de rechtspersoon gesteld. De coöperatie gaf vervolgens aan elke toekomstige gebruiker een verhandelbaar lidmaatschap uit. Dat lidmaatschap gaf dan recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald privégedeelte.*
> *Op het eerste gezicht lijkt deze flexibele rechtsfiguur vooral voor woongebouwen geschikt, maar bij nader inzien blijken daaraan toch veel bezwaren te kleven. Vooral het feit dat het voor leden niet mogelijk is om een individuele hypothecaire lening aan te gaan (dat moest immers verplicht bij/via de CFV gebeuren), maakt dat deze constructie in ons land vrijwel geheel op de achtergrond is geraakt. De splitsing in appartementsrechten waarbij een VvE opgericht wordt, heeft dit bezwaar immers niet.*

[99] Denk aan onderwerpen als het toewijzingsbeleid, afspraken over wat de huurder wel en niet aan de binnenzijde van de woning mag veranderen etc.
[100] SEV/Inicio 2012, p. 78.
[101] *Kamerstukken II* 2006/07, 30 856, nr. 6, p. 12.
[102] *Kamerstukken I*, 2013/14, 33 819, M, p. 5.
[103] Wohv, art. 1 lid 1 sub f en g.
[104] Singelenberg 2005, p. 2.
[105] SEV/Inicio 2012, p. 75.
[106] Art. 18a Woningwet.

standig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving. Indien die woongelegenheden zijn gesplitst in appartementsrechten, betreft dat beheer en onderhoud uitsluitend de privé gedeelten, dat wil zeggen de woningen. De beheer- en onderhoudsverdeling botst aldus niet met de VvE-regelgeving, want het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken blijft onverminderd bij de VvE liggen. In de literatuur wordt er nog getwijfeld over de vraag of deze variant op zelfbeheer bij gemengde complexen in een behoefte zal voorzien.[107] Mogelijk is deze vorm van een wooncoöperatie toch een antwoord op de vraag hoe huurders beter betrokken kunnen worden in gemengde complexen.

Ter afronding

De huurder, als direct betrokken bewoner in het gemengde complex, heeft in beginsel geen toegang tot de VvE vergadering. Hij weet dus niet wat er in de vergadering speelt, kan niet meepraten en kan geen rechtstreekse invloed uitoefenen op de besluitvorming, ook niet als het gaat om onderwerpen die hem rechtstreeks raken zoals de servicekosten.[108] De invloed van de huurder beperkt zich tot de route via het overleg met de verhuurder. De grooteigenaar/verhuurder is wel lid van de VvE en kan in de VvE vergadering de stem van de huurders door laten klinken, hetgeen lastig wordt wanneer het aandeel van de grooteigenaar/verhuurder in het gemengde complex kleiner wordt als gevolg van het verder uitponden van woningen. De invloed van de grooteigenaar wordt met het kleiner wordende stemrecht immers ook kleiner. Huurders voelen zich derhalve niet altijd even goed vertegenwoordigd in een gemengd complex, omdat besluitvorming via twee routes plaatsvindt: eerst in het huurdersoverleg en daarna via de VvE.

Het is mogelijk om huurders toegang te verschaffen tot de VvE vergadering met een door de grooteigenaar te verstrekken volmacht. De betreffende eigenaar beslist daarover, de VvE heeft geen inspraak of en aan wie volmachten worden verleend.

Mogelijk vormt de wooncoöperatie een geschikte vorm om huurdersbetrokkenheid in gemengde complexen te vergroten.

Er zijn experimenten uitgevoerd om huurders meer te betrekken bij de VvE met het zogenaamde gemengde beheer. Deze experimenten wijzen uit dat gemengd beheer positieve effecten heeft op het leefklimaat in het gebouw. Bewoners moeten vooral als bewoners benaderd en behandeld worden, niet als eigenaars danwel huurders. Het is belangrijk dat huurders de mogelijkheid hebben om invloed uit te kunnen oefenen, ook al doen ze dat niet daadwerkelijk. Vormen daarvoor kunnen gemengde commissies of volmachten zijn, maar mogelijk ook de in de Woningwet geïntroduceerde wooncoöperatie waarvan zowel eigenaar-bewoners als huurders lid kunnen zijn.

Om gemengd beheer succesvol te laten zijn, is een goede voorbereiding door de oorspronkelijke eigenaar vereist. Er moet een goed doordacht verkoopbeleid zijn, de interne organisatie van de grooteigenaar moet op orde zijn en de huurders moeten zoveel mogelijk inspraak in het reilen en zeilen in de VvE krijgen. Een goede informatie-uitwisseling is daarbij onontbeerlijk, evenals aandacht voor bestaande structuren en rechten.

Het lijkt voor de hand te liggen om huurders meer zeggenschap te geven, en er zijn diverse - sterke - argumenten voor. Wanneer het over financiële zaken gaat, dan is het echter niet hun geld waarover wordt beslist, maar dat van de eigenaars. Particuliere eigenaars (maar ook grooteigenaars) zijn daarom meestal minder enthousiast over dit idee.

Ook al is er huurdersparticipatie in een gemengd complex, de formele bevoegdheden van de Wohv blijven bestaan en de bevoegdheden van de VvE eveneens. De Wohv vormt in zekere mate een belemmering

[107] De Laat 2014, p. 21 en Van Velten 2015a, p. 171.
[108] Het gaat dan om dat deel van de servicekosten dat krachtens het Besluit Servicekosten door verhuurders bij huurders in rekening gebracht kan worden, zoals schoonmaken gemeenschappelijke gedeelten, glasbewassing en gemeenschappelijke elektrakosten.

voor gemengd beheer, omdat volgens deze wet eigenaars geen lid kunnen zijn van huurdersorganisaties of bewonerscommissies. Zo'n commissie is dan bijv. niet ontvankelijk bij de Huurcommissie. Bovendien is niet iedere huurder bereid om actief in een VvE te participeren.[109]

3.4. Toepasselijkheid VvE regels voor huurders[110]

Het is in de meeste VvE's toegestaan om het appartementsrecht (het privé gedeelte, de woning) in gebruik te geven aan een ander. De meest gebruikelijke vorm is verhuur, in ieder geval bij woningcorporaties. Vervolgens rijst de vraag in hoeverre deze huurders gebonden zijn aan de verschillende VvE regels, en of er verschil is tussen huurders die er al woonden toen het gebouw in appartementsrechten gesplitst werd, en huurders die nadien in het gebouw zijn komen wonen.
De vraag kan ook gesteld worden of de overige appartementseigenaars te maken krijgen met huurrechtelijke regels. Dat laatste is niet het geval, maar eigenaars worden wel geconfronteerd met een verhurende (groot)eigenaar die zijn stemgedrag vaak zal aanpassen aan zijn verplichtingen aan zijn huurders.

VvE regels zijn er in soorten en maten (zie de toelichting daarop in hoofdstuk 2), bestaande uit de wettelijke bepalingen in boek 5 titel 9 van het Burgerlijk Wetboek, de akte van splitsing, en eventueel een huishoudelijk reglement. Tot slot kan de algemene vergadering aanvullende regels vaststellen met betrekking tot het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten die vanaf dat moment gelden in het gebouw. Deze VvE regels staan in de hiervoor beschreven rangorde tot elkaar: Eerst de wet, dan de akte van splitsing (met daarin het splitsingsreglement en de statuten), en als laatste komen, gelijk in rangorde, het huishoudelijk reglement en eventuele vergaderbesluiten.

Er gelden verschillende regels voor eigenaar-bewoners en huurders.

Iedere eigenaar moet zich aan de VvE regels houden, ongeacht of de betreffende eigenaar in het gebouw woont of niet. Ook gebruikers (waaronder huurders) moeten zich in beginsel aan de VvE regels houden. Daarnaast hebben huurders zich uiteraard te houden aan de afspraken uit hun huurovereenkomst en gelden de algemene regels uit het huurrecht.

3.4.1. Onderscheid gebruiker - huurder in de zin van Boek 5 titel 9 BW

Voor een goed begrip van het hierna volgende is het belangrijk het onderscheid tussen 'gebruikers' en 'huurders' te kennen. Er kunnen verschillende gebruikers zijn in een appartementencomplex zoals logees, familieleden die een weekend het appartement gebruiken wanneer de eigenaars op vakantie zijn, mensen die een periode de woning bewonen van een eigenaar die tijdelijk naar het buitenland is, anti-kraakwachten, bruikleners en uiteraard ook huurders. Huurders komen als vorm van 'gebruiker' het meeste voor. In het appartementsrecht wordt onderscheid gemaakt tussen gebruikers in het algemeen en huurders in het bijzonder. Voor huurders geldt een beschermende bepaling: de regels van de akte van splitsing gelden kort gezegd niet voor zittende huurders.[111]

3.4.2. Wettelijke regeling omtrent geldigheid van VvE regels voor gebruikers en huurders

De wet bepaalt dat regels omtrent gebruik, beheer en onderhoud (en eventuele andere regels die op gebruikers van toepassing zijn verklaard - denk bijvoorbeeld aan boetebepalingen bij overtredingen van VvE regels, de bestemming en de bepalingen over het ontzeggen van verder gebruik)[112] *die in het splitsingsreglement zijn opgenomen*, automatisch op *alle gebruikers* (zittende en nieuwe) maar slechts op *nieuwe huurders* van toepassing zijn. Hier maakt het dus verschil of het om een huurder of andere soort gebruiker gaat.

---

[109] De Wohv laat wel gemengde commissies *naast* de huurdersorganisatie/bewonerscommissie toe.
[110] Deze paragraaf is grotendeels ontleend aan '*VvE's met eigenaar-bewoners en huurders, huurdersparticipatie in gemengde complexen'*, in TBR 2015/10, p. 961-971.
[111] Art. 5:120 lid 2 en lid 3 BW. Reglementsbepalingen gelden wel voor zowel anterieure als posterieure gebruikers (Mertens 2006, nr. 33), Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:120, aant. 4, Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels, 5*, 2008, nr. 511. Anders Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:120 BW, aant. 6. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:120 aant. 3.
[112] Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels, 5*, 2008, nr. 510.

Deze wettelijke regeling heeft geen betrekking op regels in het huishoudelijk reglement, en geldt ook niet voor wijzigingen in het splitsingsreglement of voor in de toekomst vast te stellen regels. Volgens het huurrecht (en het algemene overeenkomstenrecht) geldt slechts dat wat bij het aangaan van de huurovereenkomst overeengekomen is.[113]
Gebruikers zijn - evenmin als huurders - nooit van rechtswege gebonden aan de regels in het *huishoudelijk* reglement, tenzij dat huishoudelijk reglement in het splitsingsreglement is opgenomen (hetgeen zelden het geval is).[114] In dat uitzonderlijke geval zou het huishoudelijk reglement wel van rechtswege van toepassing zijn op zowel gebruikers als huurders.

3.4.3. Gebruikersverklaring

Eigenaars zijn zoals gezegd vanwege hun lidmaatschap aan de VvE gebonden aan *alle* VvE regels, dus zowel aan die in de akte van splitsing, als aan de regels van het huishoudelijk reglement als aan eventuele besluiten die later door de VvE genomen worden. Gebruikers, en dus ook huurders, zijn niet zonder meer gebonden aan alle VvE regels. Doorgaans wordt via een toelatingsregeling afgedwongen dat een gebruiker (dat kan dus ook een huurder zijn) verklaart zich aan *alle* VvE regels te zullen houden.[115] Volgens de KNB-modelreglementen dient een eigenaar die wil verhuren er voor te zorgen dat zijn huurder een verklaring tekent dat hij de VvE regels na zal leven.[116] Het gaat dan om bepalingen van het splitsingsreglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels die de VvE in de toekomst nog opstelt aangaande het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten voor zover die op een gebruiker betrekking hebben.[117] Deze verklaring geldt dus ook voor nog te nemen besluiten van de VvE, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.[118]

Gebruikers en huurders zijn vaak aan veel regels van de VvE gebonden.

Heeft de verhurende eigenaar zo’n verklaring opgesteld, en heeft de huurder deze getekend (die verklaring kan ook in de huurovereenkomst zijn opgenomen), dan gelden alle toepasselijke VvE regels ook voor de huurder.[119] Het is zelfs mogelijk dat een huurder gebonden is aan een bepaling in het huishoudelijk reglement, terwijl dezelfde bepaling niet voor een eigenaar geldt. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer de VvE onbevoegd regels over privé gedeelten in het huishoudelijk reglement opgenomen heeft (en dus voor eigenaars ‘nietig’ is), maar de huurder zich door het ondertekenen van de gebruikersverklaring wel heeft verbonden aan alle regels. De huurder moet uiteraard wel op de hoogte gebracht worden van deze besluiten.[120]

Verzuimt de eigenaar om zo’n verklaring te laten tekenen, of tekent de huurder niet, dan is de huurder slechts gebonden aan de regels die bij het aangaan van de huurovereenkomst in het splitsingsreglement staan. De verhuurder/eigenaar is dan in gebreke ten opzichte van de VvE en bovendien kan de VvE in principe de huurder uit het appartement verwijderen en hem het verdere gebruik ontzeggen.[121] De VvE heeft bij

---

[113] Van der Vleuten 2009, p. 110. Zie ook De Witte 2014, p. 86.
[114] HR 10 februari 2012, *NJ* 2012/113 (Kittler c.s./De Woonplaats). Zie ook Rijssenbeek 2015, p. 175. Bovendien zijn het dan geen bepalingen van het huishoudelijk reglement meer, maar van het reglement van splitsing.
[115] Vegter 2012, p. 146. Vegter bedoelt niet de ballotageregeling die als annex in het modelreglement is opgenomen. Deze regeling wordt veel toegepast in serviceflatgebouwen, en regelt dat een privé gedeelte pas kan worden bewoond na verkregen toestemming van het bestuur van de VvE. Nader hierover Mertens 1989, hoofdstuk 3 en Mertens 2006, nr. 35.
[116] Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels, 5*, 2008, nr. 506.
[117] Art. 35 lid 1 Modelreglement 2006. Art. 59 lid 2 van het Modelreglement 2006 bepaalt overigens dat deze regels in het huishoudelijk reglement opgenomen moeten worden.
[118] Art. 35 lid 3 Modelreglement 2006.
[119] Mertens 2006, nr. 33. Aldus ook Koopman 2013, p. 140. Zie ook Van Velten 2015a, p. 166 die opmerkt dat een besluit ex art. 5:128 lid 1 BW nooit van rechtswege op een gebruiker van toepassing is, ook niet als dit besluit werd genomen voor de ingebruikgeving. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art.5:128 BW, aant. 3.
[120] Hetgeen logisch lijkt, maar in de praktijk lang niet altijd gebeurt.
[121] Art. 37 lid 2 en art. 39 Modelreglement 2006 jo art. 5:112 lid 4 BW. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:112 BW, aant. 4.3.

gelegenheid wel te onderbouwen dat het niet ondertekenen van de verklaring door de huurder een gewichtige reden oplevert die rechtvaardigt dat hij de woning moet verlaten, hetgeen niet snel het geval zal zijn.[122] Een zittende huurder of een huurder die de gebruikersverklaring niet heeft getekend, is niet gebonden aan wijzigingen in het splitsingsreglement enerzijds of aan andere door de VvE vastgestelde regels over het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten anderzijds, tenzij de huurder daartoe wordt gedwongen op grond van art. 5:120 lid 3 BW of 5:128 lid 2 BW.[123] In deze artikelen is geregeld dat een eigenaar aan de kantonrechter kan verzoeken om bepaalde regels ook op de huurder van toepassing te verklaren. Per geval dient er dan een beroep op de kantonrechter te worden gedaan.[124]

Er zijn grooteigenaars die in het splitsingsreglement een bepaling opnemen dat zij zelf niet gehouden zijn een gebruikersverklaring te overleggen. Dat scheelt veel administratief werk als het om veel verhuringen gaat. Als de huurovereenkomst dan geen vergelijkbare bepaling bevat, dient de VvE steeds via de rechter naleving van de regels door de huurder af te dwingen.[125]

Nog vast te stellen VvE regels: onredelijk?

De bepaling in het KNB-modelreglement, waarin de huurder moet verklaren dat hij alle VvE regels, ook toekomstige, zal naleven, gaat op dit punt dus verder dan de wet. Een nieuwe huurder moet - zoals hiervoor toegelicht - verklaren dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede nog te nemen besluiten over het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. Deze verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die pas na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Daar verzet de wet zich op zich niet tegen.[126] Het is echter wel een verstrekkende bepaling, waarvan men zich af kan vragen of deze niet reeds op voorhand onredelijk bezwarend is voor huurders.

De 'gebruikersverklaring' uit het modelreglement die gebruikers en huurders vaak verplicht moeten ondertekenen, dwingt hen om ook toekomstige besluiten na te leven, zonder deze vooraf te kennen.

Aan de ene kant kan een dergelijke bepaling, als deze is opgenomen in de algemene huurvoorwaarden, op grond van art. 6:233 BW vernietigbaar zijn. In dit artikel is bepaald dat bedingen in algemene voorwaarden vernietigbaar zijn wanneer gelet op de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, de wijze waarop de voorwaarden zijn tot stand gekomen, de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval, onredelijk bezwarend is voor de wederpartij.
Aan de andere kant zal de rechter, wanneer hij moet oordelen of een beroep op zo'n nieuwe regel in strijd is met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid, niet alleen het belang van de huurder afwegen, maar ook de belangen van de andere eigenaars waaronder de verhurende eigenaar.[127] De bescherming van de huurder wordt op deze manier kleiner, ten behoeve van het belang dat in een gebouw dezelfde regels voor alle bewoners gelden.

---

[122] De Witte 2014, p. 87. Zie ook Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels, 5*, 2008, nr. 507.
[123] Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:128, aant. 3 legt het verschil tussen 5:120 en 5:128 als volgt uit: "*Het verschil tussen art. 5:120 BW en 5:128 BW is hierin gelegen dat vergaderingsbesluiten (waaronder een door de vergadering vastgesteld huishoudelijk reglement) in principe nooit gelden ten opzichte van een gebruiker, onverschillig of deze besluiten genomen zijn voor of nadat de gebruiker zijn recht verkreeg. Bepalingen uit het reglement daarentegen gelden altijd tegenover een gebruiker-niet-huurder, ongeacht wanneer die bepalingen tot stand kwamen. Is de gebruiker echter een huurder en kwamen de bepalingen eerst na het sluiten van de huurovereenkomst tot stand, dan moet de huurder erin toestemmen. En zo blijkt de huurder minder rechteloos als prima vista zou blijken.*" Al met al een weinig overzichtelijke regeling, volgens Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels, 5*, 2008, nr. 513.
[124] Van der Vleuten 2009, p. 111. Aldus ook Koopman 2013, p. 140. Zie ook Nijenhof 2012, p. 69.
[125] Nijenhof 2012, p. 70.
[126] Verhoeven 2004, p. 106. Aldus ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:120 BW, aant. 3.
[127] De Witte 2014, p. 87.

Samenvatting
De verhouding tussen de verschillende soorten VvE regels en de verschillende soorten gebruikers laat zich als volgt samenvatten.[128] Hierbij wordt aangesloten bij de praktijk, waarin een zittende gebruiker of zittende huurder zelden de gebruikersverklaring ter ondertekening voorgelegd krijgt. Hij is daartoe immers niet verplicht, hij woonde er immers al toen de eigenaar besloot om het gebouw in appartementsrechten te splitsen en te gaan verkopen.

	Gebruikers		**Huurders**	
	Zittende gebruiker	**Nieuwe gebruiker**	**Zittende huurder**	**Nieuwe huurder**
Splitsingsreglement: alle regels over gebruik, beheer, onderhoud en andere toepasselijke regels	**gebonden**	**gebonden**	• Niet gebonden • Afdwingbaar via 5:120 lid 3 BW	**gebonden**
Regels in het Huishoudelijk reglement	• Niet gebonden • Afdwingbaar via 5:128 lid 2 BW (alleen regels m.b.t. gemeenschappelijke zaken/gedeelten)	• Gebonden via gebruikersverklaring (art. 35 MR2006) • Afdwingbaar via 5:128 lid 2 BW (alleen regels m.b.t. gemeenschappelijke zaken/gedeelten)	• Niet gebonden • Afdwingbaar via 5:128 lid 2 BW (alleen regels m.b.t. gemeenschappelijke zaken/gedeelten)	• Gebonden via gebruikersverklaring (art. 35 MR2006) • Afdwingbaar via 5:128 lid 2 BW (alleen regels m.b.t. gemeenschappelijke zaken/gedeelten)
Latere VvE-besluiten over het gebruik van gemeenschappelijke zaken/gedeelten	• Niet gebonden, • Afdwingbaar via 5:128 lid 2 BW (alleen regels m.b.t. gemeenschappelijke zaken/gedeelten)	• Gebonden via gebruikersverklaring (art. 35 MR2006) *tenzij in strijd met redelijkheid en billijkheid* • Afdwingbaar via 5:128 lid 2 BW (alleen regels m.b.t. gemeenschappelijke zaken/gedeelten)	• Niet gebonden • Afdwingbaar via 5:128 lid 2 BW (alleen regels m.b.t. gemeenschappelijke zaken/gedeelten)	• Gebonden via gebruikersverklaring (art. 35 MR2006), *tenzij in strijd met redelijkheid en billijkheid* • Afdwingbaar via 5:128 lid 2 BW (alleen regels m.b.t. gemeenschappelijke zaken/gedeelten)

3.4.4. Gevolgen van de gebondenheid van huurders aan VvE besluiten
Verhuurders doen er verstandig aan hun huurders zoveel mogelijk te binden aan de VvE regels door iedere huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst de gebruikersverklaring te laten tekenen.[129] Ook de VvE

[128] Van der Vleuten 2015b, p. 964.
[129] Verhoeven 2004, p. 108. Aldus ook Nijenhof 2012, p. 69 en 70 en Rijssenbeek 2015, p. 176, die er bovendien op wijst dat de verhurende eigenaar aansprakelijk blijft voor de gedragingen van de huurder.

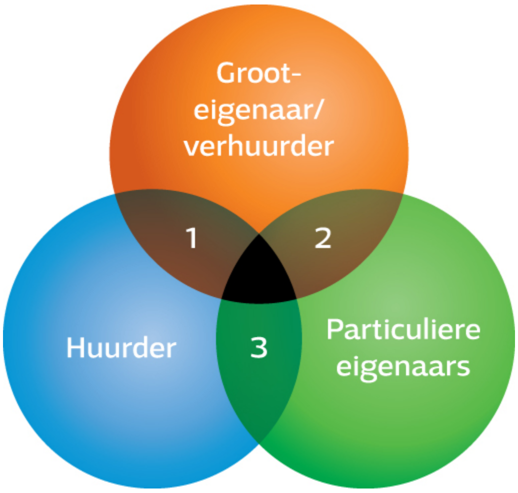
heeft daar belang bij, want zij zal wensen dat regels over het feitelijk gebruik zoals deze vaak in het huishoudelijk reglement staan, ook voor huurders gelden.[130] De rechtspositie van de huurder wordt door deze bepaling wel ingeperkt. Bij renovatie bijvoorbeeld, hebben huurders in het huurrecht een sterkere positie wanneer 70% van de *huurders* met een voorstel moet instemmen voor er gerenoveerd kan worden.[131] Dat is zo geregeld in artikel 7:220 lid 2 BW. Wanneer de huurder verklaard heeft dat hij akkoord zal gaan met alle besluiten van de VvE, waaronder besluiten over renovaties, dan heeft hij minder mogelijkheden om zijn medewerking aan een renovatie te weigeren of om betere voorwaarden te bedingen.

Een huurder heeft vooral belang bij de aspecten die horen bij het prettig wonen in het gebouw, de verhurende eigenaar heeft belang bij een tevreden huurder, maar vooral ook bij de financiële aspecten die verbonden zijn aan de eigendom en goed beheer van het vastgoed. De eigenaar-bewoner heeft belang bij beide aspecten: prettig wonen en goed beheer van het vastgoed. De belangen overlappen elkaar en lopen niet parallel met de formele overlegstructuren van de verschillende groepen eigenaars en bewoners. Dat kan zich onder meer wreken wanneer de VvE een besluit neemt dat niet in het belang is van een huurder. De kantonrechter kan dan verzocht worden een VvE besluit te vernietigen wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid.[132] Dat kan iedereen doen die daar belang bij heeft, dus niet alleen eigenaars maar ook huurders.[133] Als de huurder niet op de hoogte is van zo een besluit van de VvE, en de geldende termijn voor het verzoeken om vernietiging gaat voorbij, dan staat het besluit vast. Als de huurder heeft verklaard akkoord te gaan met toekomstige besluiten, dan is hij gebonden aan een besluit dat hij niet kende. Als de huurder niet akkoord is gegaan met toekomstige besluiten, en het besluit is niet nietig of tijdig vernietigd, dan staat het besluit evengoed vast en is de verhurende eigenaar aan dat besluit gebonden, maar de huurder niet.[134]

3.4.5. Driepartijenoverleg

De verhuurder moet zijn plichten tegenover de huurders nakomen, maar dient zich ook te conformeren aan besluiten die de VvE neemt. En andersom dient de huurder zich aan zowel de afspraken in de huurovereenkomst als aan de besluiten van de VvE te houden voor zover deze op hem van toepassing zijn.[135] Er bestaat wel een formele relatie tussen verhuurder en huurder enerzijds en verhuurder - VvE anderzijds, maar er is geen formele relatie tussen de huurder en de VvE. De VvE is geen partij bij de huurovereenkomst en de huurder geen lid van de VvE.[136] In die VvE zitten wel particuliere eigenaars die te maken hebben met een (machtige) grooteigenaar en met buren die wel betrokken zijn bij het gebouw, maar geen eigenaar zijn en dus geen inspraak hebben in het beheer en onderhoud van het gebouw.

Deze verhouding kan gevisualiseerd worden als in de figuur hiernaast.



1. De groot-eigenaar/verhuurder en huurder hebben een formele tweezijdige band met elkaar op grond van de huurovereenkomst, zodat het huurrecht de verhouding hoofdzakelijk beheerst.
2. De groot-eigenaar/verhuurder en de VvE hebben een formele tweezijdige band met elkaar op grond van het mede-eigendom van het gebouw en het daarmee verbonden VvE lidmaatschap, zodat het appartementsrecht de verhouding hoofdzakelijk beheerst.
3. De huurder en de particuliere eigenaars en/of de VvE hebben geen formele relatie. Eenzijdig kan de huurder gebonden zijn aan VvE regels, maar daar staat

[130] De Witte 2014, p. 86.
[131] Van der Tol 2005, p. 1, die echter ten onrechte het voorbeeld van het aanstellen van een huismeester aanhaalt. Wijziging van servicekosten is immers dwingend recht (7:261 BW), waar niet ten nadele van de huurder van woonruimte van af geweken kan worden.
[132] Art. 5:130 jo 2:15 BW. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:130 BW, aant. 2.
[133] Art. 2:15 lid 3 sub a. Anders: Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 127.
[134] Zie ook De Witte 2014, p. 88.
[135] Van der Vleuten 2009, p. 110.
[136] De Witte 2014, p. 85.

geen inspraak tegenover. Informeel hebben de bewoners wel een relatie, ze wonen als buren met elkaar.

In het centrum van deze driehoeksverhouding bevindt zich min of meer een ‘zwart gat’. Daar waar men zou verwachten dat alles bij elkaar komt, is er geen formeel en zelfs geen informeel verband waar alle drie de partijen elkaar ontmoeten en overleggen. Een verband waar alle drie de partijen elkaar ontmoeten en met elkaar overleggen zou zeer nuttig kunnen zijn. Met een geformaliseerd driepartijen overleg, waarin de bevoegdheden van huurders, particuliere eigenaars en grooteigenaar helder en vastgelegd zijn, zouden veel knelpunten die in deze studie naar voren zijn gekomen, op zijn minst kleiner worden.[137]

Ter afronding
De VvE regels gelden in beginsel niet voor huurders die al in het complex woonden voordat het een gemengd complex werd. (Voor zittende gebruikers gelden de regels uit het splitsingsreglement over gebruik, beheer en onderhoud en andere toepasselijke regels wel. Hier heeft de huurder dus een meer beschermde positie dan andere soorten gebruikers.) In beginsel, want een eigenaar kan via de kantonrechter wel proberen te bereiken dat regels in het splitsingsreglement over gebruik beheer en onderhoud en andere regels die in het splitsingsreglement op huurders van toepassing zijn verklaard, ook voor de zittende huurder moet gelden. Als het gaat om een regel die in het huishoudelijk reglement staat of een andere regel die door de vergadering is afgesproken, dan kan een eigenaar zich ook tot de kantonrechter wenden, met dien verstande dat het dan alleen nog maar kan gaan om regels voor het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten (zoals lift, galerij, trappenhuis, buitengevel, dak).

Voor *nieuwe* huurders geldt een andere regeling dan voor *zittende* huurders, vergelijkbaar met de regels voor nieuwe gebruikers in het algemeen. Volgens de wet moeten zij zich wel houden aan de regels omtrent gebruik, beheer en onderhoud en andere toepasselijke regels uit het splitsingsreglement. Het huishoudelijk reglement valt daar echter niet onder.

Daarnaast is het in de meeste VvE’s voor een verhurende eigenaar verplicht om zijn gebruiker of huurder te laten verklaren dat deze zich ook aan alle andere relevante VvE regels zal houden (waaronder het huishoudelijk reglement), ook als het gaat om nog vast te stellen regels. Van deze laatste regel kan men zich afvragen of dat niet in strijd met de redelijkheid en billijkheid is.

De relevante VvE regels kunnen strijdig zijn met de afspraken uit de huurovereenkomst. Bovendien kan er frictie ontstaan als de verhuurder vergeet zijn huurder de verklaring te laten tekenen, of als een huurder al wel zijn intrek in de woning heeft genomen, maar weigert te tekenen.
Wordt er een voor de huurder nadelig besluit genomen terwijl hij wel de gebruikersverklaring heeft ondertekend, dan kan ook de huurder in beginsel de rechter - binnen een maand - om vernietiging van dat besluit verzoeken. Hij moet dan wel tijdig op de hoogte zijn van dat besluit.

Een overlegvorm of verband waar alle drie de bij een gemengd complex betrokken partijen elkaar ontmoeten en met elkaar overleggen zou zeer nuttig kunnen zijn. Met een geformaliseerd driepartijen overleg, waarin de bevoegdheden van huurders, particuliere eigenaars en grooteigenaar helder en vastgelegd zijn, zouden veel knelpunten die in deze studie naar voren zijn gekomen, op zijn minst kleiner worden.

3.5. Overlast

Geluidshinder, onrechtmatig gebruik van gemeenschappelijke ruimten, vervuiling en overlast door huisdieren zijn veel voorkomende vormen van overlast in appartementengebouwen.

Onder overlast kan worden verstaan ‘hinder in en rond de woning’. Die overlast kan fysiek van aard zijn (bijv. achterstallig onderhoud) of sociaal (onaangepast gedrag). Veel voorkomende vormen van overlast in

[137] Van der Vleuten 2015b, 970.

appartementengebouwen zijn geluidshinder, onrechtmatig gebruik van gemeenschappelijke ruimten, vervuiling van portieken en overlast door huisdieren.[138] Deze overlast betekent doorgaans ook een overtreding van de VvE regels. Binnen de VvE geldt dat men andere bewoners geen *onredelijke* hinder mag toebrengen.[139] Onredelijke hinder op grond van overtreding van het splitsingsreglement is eenvoudiger aannemelijk te maken dan onrechtmatige hinder in het algemeen, hoewel in beide gevallen de bijzondere omstandigheid dat de bewoners vrij dicht op elkaar wonen een rol speelt.[140]

3.5.1. Rol van de VvE bij overlast

Bij overlast kan de geplaagde bewoner de overlastveroorzaker zelf aanspreken op grond van onrechtmatige daad, maar ook de VvE en de verhuurder hebben hier een taak.[141] De VvE heeft als taak om toe te zien op naleving van de bepalingen van het reglement door zowel gebruikers als eigenaars.[142] De VvE moet op grond van het splitsingsreglement optreden bij overlast en kan daartoe boetes opleggen (en in het uiterste geval overgaan tot het ontzeggen van verder gebruik van het privé gedeelte), ook aan huurders.[143]

Huurder kan niet zelf bij de VvE klagen

Huurder kan niet terecht bij de VvE bij overlast door een eigenaar.

Het is echter niet zo dat de VvE de belangen van huurders van een appartement behartigt. De VvE heeft immers niet ten doel om mede de belangen van gebruikers te beschermen.[144] De huurder die overlast ondervindt van een eigenaar-bewoner kan dan ook niet bij de VvE terecht. Hij kan ofwel zelf optreden tegen de overlastveroorzaker, ofwel een beroep doen op zijn verhuurder. De VvE vertegenwoordigt ook niet de verhuurder bij klachten van of over een huurder. Daarin heeft de verhurende eigenaar een rol, de klager moet zich tot hem richten.[145] Een huurder die overlast ervaart, is dus in feite afhankelijk van de bereidheid van zijn verhuurder om de overlast aan te pakken. De verhuurder kan via de VvE makkelijker overlast aan (laten) pakken dan de huurder, die slechts op grond van onrechtmatige daad op kan treden en doorgaans een hogere drempel ervaart om een juridische procedure op te starten dan de VvE.[146]

3.5.2. Rol van de verhuurder bij overlast

De verhuurder dient op te treden tegen overlast, in ieder geval als het gaat om een huurder die last heeft van een andere huurder van dezelfde verhuurder, maar ook als zijn huurder overlast veroorzaakt aan andere bewoners in het complex in het algemeen.[147] Als een huurder inbreuk maakt op het woongenot van omwonenden, schiet hij tekort in de nakoming van zijn verplichting om zich als een goed huurder te gedragen. Die omwonenden en/of de VvE kunnen de verhuurder daarop aanspreken.[148] De verhuurder kan ontbinding van de huurovereenkomst vorderen wanneer de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed

---

[138] Vegter 2011, p. 96. Zie ook Frederiks 2015, p. 36, die stelt dat de mate waarop de publieke ruimte wordt toegeëigend door een bepaalde groep, een van de grootste factoren is die van invloed is op samenleven in een gemengd complex.
[139] Modelreglement 2006, art. 2 lid 2.
[140] Vegter 2012, p. 102-103.
[141] Zie Nijenhof 2012, p. 72 die vindt dat het elkaar aanspreken op grond van het burenrecht te weinig gebeurt, en dat eigenaars en huurders liever de VvE respectievelijk de verhuurder het vuile werk op laten knappen.
[142] Art. 5:126 lid 3 BW. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:126, aant. 4, Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels, 5*, 2008, nr. 512.
[143] Zie art. 41 Modelreglement 2006, waarin een boeteregeling is opgenomen en art. 39 lid 7 voor de regeling voor ontzegging gebruik.
[144] HR 23 januari 1987, *NJ* 1987, 1001. Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels, 5*, 2008, nr. 512. Verdoes Kleijn pleitte in Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 128 voor wettelijke wijziging van de doelomschrijving van de VvE naar 'behartiging van de belangen van zowel de eigenaars als van andere gebruikers/huurders die krachtens een geldige rechtstitel tot dat gebruiksrecht bevoegd zijn'. Dat is echter niet gebeurd. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:126 BW, aant. 1, die stelt dat de positie van een huurder wat dit betreft feitelijk niet zo verschilt van die van een eigenaar, nu hij van die eigenaar een gebruiksrecht heeft ontvangen.
[145] Pitlo/Reehuis & Heisterkamp, Deel 3, 2012, nr. 727. Zie ook Vegter 2012, p. 46.
[146] Piepers-Westermeijer 2014, p. 14, verklaart dat gedrag niet alleen met de tijd en het geld dat er mee gemoeid is, maar ook met het 'nabuurschap'; bewoners willen liever niet op persoonlijke titel procederen tegen een buur die men dagelijks tegenkomt.
[147] Van der Vleuten 2009, p. 112. Zie ook Van Velten 2015a, p. 168 en Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:120 BW, aant. 3, Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels, 5*, 2008, nr. 510.
[148] Jeths, De Jongh & Vols 2015, p. 15.

huurder betaamt.[149] Deze actie geeft meer kans op resultaat dan wanneer de omwonende zelf de weg via art. 6:162 BW (schadevergoeding vorderen vanwege onrechtmatige daad) zou moeten bewandelen. Bovendien is het sneller wanneer de verhuurder optreedt tegen een overlast veroorzakende huurder. Wanneer de route via de VvE wordt bewandeld, dient er gewacht te worden op vergadering en besluitvorming en is de verhuurder afhankelijk van de mening en actiebereidheid van de mede-eigenaars.[150]

Ook wanneer het gaat om een overlast gevende eigenaar waarvan een huurder last heeft, dient de verhuurder op te treden, want de middelen die de verhuurder als appartementseigenaar heeft, zijn effectiever dan de mogelijkheden die de huurder zelf heeft.[151] Zoals hiervoor gememoreerd kan de huurder geen beroep doen op de VvE om een einde te laten maken aan de overlast door eigenaar-bewoners.

Bij uitponding van bezit is sociaal beheer door de grooteigenaar niet meer vanzelfsprekend.

Kopers geven huurders vaak de schuld van overlast. Huurders voelen zich dan met de nek aangekeken.

In gemengde complexen is de specifieke rol van woningcorporaties op het gebied van sociaal beheer niet meer vanzelfsprekend. Daarmee kleven er leefbaarheidsrisico's aan het verkopen van woningen.[152]

Zeker als er sprake is van overlast in de zin van vernielingen, vervuiling en inbraken geven kopers vaak de schuld aan huurders, danwel dier kinderen of hun vriendjes. Huurders voelen zich dan met de nek aangekeken, zeker als er maatregelen worden genomen zoals het afsluiten van de toegang tot een lift in het kopers gedeelte of het afsluiten van een parkeergarage met een hek. Bewoners - zowel huurders als kopers - voelen zich onmachtig omdat de grooteigenaar en VvE naar elkaar verwijzen.[153]

3.5.3. Taak van de gemeente bij overlast

Tot slot kan ook de gemeente optreden tegen overlast.[154] De wettelijke basis voor bestuursrechtelijke acties bij overlast liggen in de Woningwet, de Opiumwet en de Gemeentewet. Deze wetten bieden de mogelijkheid om maatregelen te treffen als een last onder dwangsom, een last onder bestuursdwang, een bestuurlijke boete of zelfs woningsluiting na overtreding van bepalingen uit het Bouwbesluit 2012, de Opiumwet of bij ernstige verstoring na de openbare orde. Bespreking van deze mogelijkheid gaat echter de opzet van deze literatuurstudie te buiten.[155]

3.5.4. Ontzegging van het gebruik

Indien het zover komt dat een huurder het gebruik tot zijn woning wordt ontzegd door de VvE (zie paragraaf 3.5.1), ontstaat er een problematische situatie: het gehuurde mag door de betreffende huurder niet meer worden gebruikt en de huurder kan geen woongenot genieten: een huurovereenkomst zonder woonrecht.[156] De huurovereenkomst blijft immers in stand.[157]

---

149 Art. 7:274 lid 1 sub a BW.
150 Piepers-Westermeijer 2014, p. 13.
151 Rb. Amsterdam 17 maart 1999, *WR 1999*, 65. Aldus ook Van der Vleuten 2009, p. 112 en Vegter 2012, p. 148.
152 SEV 2011, p. 3.
153 Van der Tol 2005, p. 2. Zie ook Frederiks 2015, p. 35.
154 Jeths, De Jongh & Vols 2015, p. 16-17.
155 Zie voor meer informatie o.a. de publicatie van CCV, *Gedragsaanwijzing, handreiking woonoverlast effectief aanpakken inde huursector met gedragsaanwijzingen*, 2014 en *Woonoverlast; analyse van de aanpak van woonoverlast en verloedering*, VROM-inspectie, 2010.
156 Mertens 1989, p. 177, zie ook p. 366 e.v. Aldus ook Nijenhof 2012, p. 72 en Koopman 2013, p. 69.
157 Mertens 1989, p. 178, Van der Vleuten 2009, p. 113. Aldus ook Nijenhof 2012, p. 72. Anders: Van Velten 2015a, die aanneemt dat als de rechter op vordering van de VvE de huurder ontruiming veroordeelt, dit het einde van de huurovereenkomst impliceert.

De redenen die leiden tot ontzegging van het gebruik kunnen weliswaar tevens een opzeggings- of ontbindingsgrond voor de huurovereenkomst zijn, maar er moet dan eerst nog een rechterlijke toets plaatsvinden.[158] De huurder kan immers van mening zijn dat de verhuurder een verwijt te maken valt, en die mogelijkheid zou hem ontnomen worden wanneer een ontzegging door de VvE ook automatisch de huurovereenkomst zou doen ontbinden. Bij gelegenheid zouden VvE en verhuurder wel samen op kunnen trekken in de procedure, zodat de rechter in één zitting over beide kwesties kan oordelen.[159] Een door een VvE aan een huurder opgelegde boete kan daarentegen met een relatief eenvoudige incassoprocedure geïnd worden.[160]
Er bestaat in de literatuur twijfel of de betreffende huurder bij de VvE vergadering over ontzegging van verder gebruik aanwezig kan zijn.[161] Die twijfel is onterecht, nu in art. 39 van het KNB-modelreglement 2006 is bepaald dat de betreffende eigenaar gehoord wordt, en dat als het gaat om een gebruiker de regels van artikel 39 lid 1 t/m 6 op de gebruiker van toepassing zijn. De huurder over wie het gaat heeft dus wel degelijk het recht om zich in de vergadering te laten horen.[162]

Verhurende eigenaars hebben er - zoals gezegd - baat bij dat hun huurders aan zo veel mogelijk VvE regels gebonden zijn, en kunnen dat in hun huurovereenkomst regelen.[163] Juist ook bij hinder/overlast situaties is het immers van belang om alle bewoners binnen een gemengd complex op dezelfde wijze te behandelen en dus aan dezelfde regels te kunnen houden.[164]

Ter afronding
Wanneer er sprake is van overlast (door een huurder of door een eigenaar-bewoner) of overtreding van VvE regels in het algemeen, kunnen verschillende partijen optreden. Allereerst kan de geplaagde bewoner optreden, maar meer voor de hand liggend is een optreden van de VvE of de verhurende (groot)eigenaar. De bevoegdheid van de VvE om op te treden geldt niet alleen tegen overlast veroorzakende of regels overtredende eigenaars, maar ook tegen huurders. De overtreder kan van de VvE een waarschuwing krijgen, een boete opgelegd krijgen en in het uiterste geval kan hem door de VvE het verdere gebruik van de woning ontzegd worden. Als het om een huurder gaat, betekent dat niet automatisch ook het einde van de huurovereenkomst, daar moet apart over worden geprocedeerd.

In de praktijk is gebleken dat het risico op overlast in gemengde complexen groter kan zijn, omdat het niet meer vanzelfsprekend is dat de oorspronkelijke grooteigenaar toezicht houdt op het sociaal beheer. In gemengde complexen krijgen huurders vaak (ook onterecht) van eigenaars de schuld van overlast. Bewoners - zowel huurders als kopers - voelen zich dan vaak onmachtig omdat de grooteigenaar en VvE naar elkaar verwijzen als het gaat om wie aan de overlast schuldig is en wie er actie zou moeten ondernemen.

3.6. Rol beheerder

De beheerder voelt zich soms ook beperkt in zijn mogelijkheden om bepaalde zaken in goede banen te leiden (net als de grooteigenaar). Particuliere eigenaars hebben vaak te weinig verstand van zaken of simpelweg geen tijd of zin om in het bestuur van de VvE plaats te nemen. Daardoor is de beheerder vaak tevens bestuurder, maar heeft niet altijd genoeg mankracht om elke dag in het gebouw aanwezig te zijn om alles op te merken. Zodoende hoort hij vaak pas achteraf wat er speelt en is het veel moeilijker om zaken recht te zetten.[165]

Commerciële VvE Beheerders hebben vaak onvoldoende kennis van huurzaken.

[158] Zie ook Mertens 1989, p. 182.
[159] Van der Vleuten 2014a, p. 23.
[160] Nijenhof 2012, p. 72.
[161] VvErecht.nl 2012, p. 13. Mertens 1989, p. 382, pleitte voor een wetswijziging waardoor ook gebruikers de mogelijkheid zouden krijgen om voor hun eigen rechten op te komen. Verdoes Kleijn stelde in Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 127 dat de huurder geen toegang heeft tot de vergadering waarover zijn gebruiksontzegging wordt gedebatteerd. Aldus ook Van Velten 2015a, p. 167.
Anders: Rijssenbeek 2015, p. 186, die stelt dat ook de betreffende gebruiker voor de vergadering opgeroepen dient te worden.
[162] Van der Vleuten 2015b, p. 965.
[163] Verhoeven 2004, p. 106.
[164] Nijenhof 2012, p. 72, aldus ook Koopman 2013, p. 140.
[165] Koopman 2013, p. 144.

Commerciële VvE-beheerders staan soms minder open voor de invloed van huurders en missen de 'participatie-mentaliteit' die woningcorporaties wel hebben. Gemengde complexen vragen kennis over zowel huur als koop, terwijl niet alle VvE-beheerders kennis van huurzaken hebben.[166]

3.6.1. Belangenverstrengeling

Ook al is er lang niet altijd daadwerkelijk sprake van belangenverstrengeling bij de beheerder, particuliere eigenaar-bewoners denken dat vaak wel. Men vermoedt dat de beheerder onder een hoedje speelt met de grooteigenaar en niet de belangen van de VvE maar die van de grooteigenaar voorop stelt. Bovendien is het administratief (en technisch) beheer van een VvE met (veel) corporatiewoningen vaak in handen van een VvE-beheerder die rechtstreeks gelieerd is aan de woningcorporatie. Dat versterkt het vermoeden van belangenverstrengeling bij de particuliere eigenaars.[167]

VvE beheerders in gemengde complexen zijn vaak rechtstreeks gelieerd aan een woningcorporatie. Dit versterkt het vermoeden van belangenverstrengeling.

Ter afronding

De beheerder speelt een grote rol in het welslagen van gemengd beheer, kennis van en affiniteit met huurrecht en huurdersparticipatie is beslist een pré. Ook voor de beheerder geldt dat het voor alle betrokkenen duidelijk moet zijn wat men van de beheerder mag verwachten.

3.7. Gebrek aan kennis en omslachtige communicatie

Een gebrek aan kennis en goede communicatie bij alle betrokken partijen leidt tot veel incidenten, door SEV 'kleine beheersknelpunten' genoemd, die bestaan naast de grote leefbaarheidsproblemen (oneigenlijk gebruik en overlast) in gemengde complexen.[168] Alle partijen worden geconfronteerd met een gebrek aan kennis bij de andere partijen. De commercieel beheerder wordt geconfronteerd met de ontoereikende kennis en kunde van de huurder in een gemengd complex en is niet op de hoogte van de rol en taak van de grooteigenaar in gemengde complexen. De grooteigenaar (en daaraan gelieerde VvE beheerder) mist vaak nog essentiële kennis in de exploitatie van een gemengd complex. Ook de kennis en kunde van de particuliere appartementseigenaar van een gemengd complex is onvoldoende.[169]

Gebrek aan kennis bij en communicatie tussen alle partijen leidt tot veel incidenten.

Door de complexe structuur in gemengde complexen zijn communicatielijnen lang en gaan over een veelvoud aan schijven. Transparantie en terugkoppeling ontbreekt vaak. De (mis)communicatie tussen de verschillende actoren en het gebrek aan terugkoppeling van wat er wel of niet ondernomen is, creëert veel problemen.[170] Een reparatiemelding over een kapotte lift kan bijvoorbeeld via de huismeester, de VvE beheerder en daarna een afdeling service & onderhoud lopen, waarna een inspectie uitgevoerd wordt. De VvE beheerder krijgt de terugkoppeling en agendeert het probleem vervolgens op de VvE vergadering. Na een vergaderbesluit besteedt de VvE beheerder het onderhoud uit aan een aannemer, en die aannemer informeert de bewoners over de werkzaamheden en voert ze - uiteindelijk - uit.[171] Dit

De complexe structuur in gemengde complexen leidt tot lange communicatielijnen.

---

[166] SEV/Inicio 2012, p. 75.
[167] Koopman 2013, p. 138. Zie ook Van der Ven 2014, p. 12.
[168] SEV/Inicio 2012, p. 50.
[169] Koopman 2013, p. 143.
[170] Van der Tol 2005, p. 1. Aldus ook Koopman 2013, p. 144.
[171] Koopman 2013, p. 137. Zie ook Van der Tol 2005, p. 1.

is een veel te omslachtige en langdurige procedure, die juridisch en contractueel wel juist kan zijn maar in de praktijk tot vertraging en ergernis leidt.

Ter afronding

Alle betrokken partijen blijken in de praktijk onvoldoende kennis te hebben van de verschillende rechtsgebieden en belangen van de andere partijen/waar de andere partijen mee te maken hebben om een gemengd complex goed te laten functioneren. Bovendien verloopt de communicatie vaak te omslachtig of op een andere manier gebrekkig.

Hoofdstuk 4 **Overige knelpunten**

In dit hoofdstuk staan de overige knelpunten in gemengde complexen, die in de praktijk echter net wat minder knellend lijken te zijn dan die in het voorgaande hoofdstuk. Er wordt althans minder over geschreven (en minder over geprocedeerd). Ze staan op volgorde in die zin dat het onderwerp in de eerste paragraaf (bijdrage van grooteigenaars in het reservefonds) het meest prangend is.

4.1. Bijdrage van grooteigenaars in het reservefonds

Sinds de invoering van het nieuwe appartementsrecht in 2005 is het verplicht om een reservefonds ten behoeve van groot onderhoud aan te houden. Er is echter niet bepaald hoe gevuld dit fonds moet zijn.[172] Desalniettemin betekent dit vooral voor corporaties en andere grote verhuurders een fors beslag op de liquiditeit. Corporaties, maar vaker beleggers,[173] blijken soms weigerachtig te zijn deze verplichting te voldoen, zeker als er nog geen woningen verkocht zijn.[174] Een goede start bij de splitsing van bestaand bezit is vanzelfsprekend van groot belang, zoals het meegeven van een goed onderhoudsplan inclusief plannen voor verduurzaming en een gevuld reservefonds.[175] Wanneer dit niet goed geregeld is, kan dit tot problemen leiden wanneer na enige jaren blijkt dat de VvE onvoldoende voor het noodzakelijk onderhoud heeft gespaard.
Dit knelpunt speelt momenteel in diverse Amsterdamse complexen.[176] Mede daarom geldt in steden als Amsterdam een ‘convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen’, waarin afspraken zijn gemaakt over onder andere de kwaliteitseisen van te verkopen woningen, met name betreffende het casco van het gebouw. In dit convenant zijn echter geen afspraken vastgelegd over reserveringen voor groot onderhoud. Er is slechts bepaald dat er een meerjarig onderhoudsplan- en begroting moet zijn voor de komende 15 jaar en de daarmee gemoeide kosten voor de VvE. Een verplichting tot daadwerkelijk sparen is niet in deze regeling opgenomen.[177]

Er zijn notarissen die in de akte hebben vastgelegd dat het reservefonds pas hoeft te worden aangehouden wanneer er meer dan één eigenaar is. Andere corporaties stellen de hoogte van het reservefonds zeer laag vast. Een lage stand van het reservefonds zou dan verdisconteerd moeten worden in een lagere aankoopprijs, waarbij daarover bij de koper beslist voldoende duidelijkheid moet bestaan.[178]

> *Grooteigenaars storten niet altijd in het reservefonds van de VvE.*

Over het algemeen is er geen twijfel over de verplichting om een eenmaal door de vergadering vastgestelde bijdrage voor het reservefonds, ook daadwerkelijk over te maken naar de rekening van de VvE, ook door een grooteigenaar. Het geld hoort volgens velen vanuit het gelijkheidsbeginsel door alle eigenaars gestort te worden op een rekening die op naam van de VvE staat, de rente hoort ten goede te komen aan de VvE. Een borgstelling, garantieverklaring of bankgarantie van een grooteigenaar (in plaats van een reguliere storting op de bankrekening van de VvE waar het reservefonds wordt bewaard) wordt om die redenen alsmede vanwege het risico bij faillissement over het algemeen niet acceptabel gevonden door professionals in het appartementsrecht.[179]

---

[172] Op dit moment is de Wet verbetering VvE’s in voorbereiding. Dit wetsvoorstel strekt tot aanpassing van het appartementsrecht in het Burgerlijk Wetboek met als doel onderhoud aan appartementsgebouwen te verbeteren en verduurzaming van gebouwen die in beheer zijn van Verenigingen van Eigenaars (VvE’s) te stimuleren. Er wordt een verplichte vulling van het reservefonds voorgesteld waarin een meerjarenonderhoudsplan of een reservering van 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw leidend is. Verder wordt de mogelijkheid om een lening aan te gaan verduidelijkt.
[173] VvErecht.nl 2012, p. 7.
[174] Nijenhof 2012, p. 73. Aldus ook Koopman 2013, p. 138.
[175] Nagtzaam 2013, p. 27 en 28.
[176] Zie Het Parool van 23 april 2015, ‘kopers sociale huurwoningen in gevecht met woningcorporaties’, http://www.parool.nl/parool/nl/6/WONEN/article/detail/3976728/2015/04/23/Kopers-sociale-huurwoningen-in-gevecht-met-woningcorporaties.dhtml
[177] Zie bijvoorbeeld het convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2011 t/m 2020 van de gemeente Amsterdam, de stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties AFWC en de Huurdersvereniging Amsterdam, artikel 6.
[178] Van der Vleuten 2009, p. 117. Aldus ook Nijenhof 2012, p. 117.
[179] Van Velten 2005, rechtsvraag 12. Aldus ook Van der Vleuten 2014a, p. 14-15. Anders: Van der Vleuten 2009, p. 117.

Toch wordt die behoefte in de praktijk wel gevoeld door grooteigenaars. Het probleem is aldus dat de individuele eigenaars wensen dat ook de grooteigenaar zijn bijdrage aan het reservefonds daadwerkelijk overmaakt, terwijl de grooteigenaar zoekt naar mogelijkheden om onder die verplichting uit te komen. Knellend wordt het wanneer de grooteigenaar niet heeft gestort (met of zonder toestemming van de VvE c.q. de individuele eigenaars) en failliet gaat, hetgeen in de praktijk niet of nauwelijks lijkt voor te komen.

Ter afronding
Het hebben van een reservefonds is voor iedere VvE verplicht, maar er zijn (nog) geen verplichtingen over de hoogte van het fonds. Daarnaast blijkt in de praktijk dat bij de start van een gemengd complex er onvoldoende in het reservefonds gespaard is/wordt, waardoor de VvE na verloop van tijd in problemen kan komen. De grooteigenaar maakt soms bezwaar om daadwerkelijk de vastgestelde bijdrage te storten, vanwege het grote beslag op de liquide middelen. Over de vraag of een grooteigenaar aan zijn verplichtingen zou moeten kunnen voldoen met bijvoorbeeld een bankgarantie, zijn de meningen verdeeld.

4.2. Renovatie en groot onderhoud

Ook bij groot onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of renovatie kan de verhuurder mogelijk knel komen te zitten. Dringend noodzakelijk onderhoud dat niet kan worden uitgesteld tot het einde van de huurperiode moet de huurder gedogen, maar een renovatie niet zonder meer. Het kan voorkomen dat een huurder toch medewerking weigert aan dringende onderhoudswerkzaamheden waarover in de VvE is besloten en die de VvE aan het gebouw uit laat voeren. Zo'n huurder zou dan door de eigenaar/verhuurder aangepakt moeten worden om toch mee te werken.[180]

4.2.1. Renovatie

Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.[181] Daaronder valt ook het aanbrengen van bijvoorbeeld dubbele beglazing en het wijzigen van de kleur van het buitenschilderwerk.[182] En dat zijn nou net zaken waar de VvE over beslist.[183]

Bij de behandeling van het wetsvoorstel met betrekking tot art. 7:220 lid 3 BW in 1998 is over renovatie in VvE's het volgende gezegd: *"Betreft het een renovatie van een complex waarvan een deel van de woningen wordt bewoond door eigenaars en een deel door huurders dan zullen eerst de eigenaars in hun vereniging van eigenaars conform de regels van titel 9 van Boek 5 een besluit moeten nemen met betrekking tot de renovatie. Als de eigenaars het daarover eens zijn kunnen de eigenaars het onderhavige artikel jegens de huurders hanteren."*[184]
In het onderhavige artikel staat: *Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.* Dat betekent dat er van uit werd gegaan dat eerst de VvE een beslissing neemt, en dat daarna pas de verhurende eigenaar het renovatievoorstel met zijn huurders bespreekt en al dan niet tot overeenstemming komt. Dat kan tot problemen leiden wanneer de verhuurder door het VvE besluit gebonden is, en er niet uitkomt met zijn huurders. Dit zou voorkomen kunnen worden wanneer de huurders eerder bij de besluitvorming betrokken zouden worden.

[180] Van der Vleuten 2014a, p. 24.
[181] Art. 7:220 lid 2 BW. Zie ook Zie ook Six-Hummel, *GS Huurrecht*, art. 7:220 BW, aant. 44a.
[182] HR 16 mei 1986, *NJ* 1986, 779.
[183] Art. 5:126 lid 1 BW jo art. 52 Modelreglement 2006. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:126 BW, aant. 1.1.
[184] *Kamerstukken II*, 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 31.

4.2.2. ‘Redelijk voorstel’

Een huurder hoeft pas gelegenheid te geven tot renovatie wanneer hem een ‘redelijk voorstel’ is gedaan. Appartementengebouwen bevatten doorgaans meer dan 10 woningen die een bouwkundige eenheid vormen. Een door een verhuurder gedaan renovatievoorstel wordt dan geacht redelijk te zijn wanneer ten minste 70% van de huurders daarmee heeft ingestemd.[185] De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving door de verhuurder dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.[186]

Een huurder kan een renovatievoorstel van de verhuurder weigeren of er over willen onderhandelen.

Een verhuurder kan dus pas renoveren wanneer zijn huurders het renovatievoorstel geaccepteerd hebben, hetgeen doorgaans niet binnen een maand het geval is (dat is de termijn om vernietiging van een vergaderbesluit te vragen).[187] Bovendien dient de verhuurder zich te houden aan de bepalingen in de Wohv, waarin staat dat een bewonerscommissie door de verhuurder geïnformeerd moet worden over renovatieplannen, daarover met de verhuurder overleg moet kunnen voeren, en zes weken de tijd moet krijgen om schriftelijk advies aan de verhuurder uit te brengen.[188] De verhuurder zal dan noodgedwongen moeten verzoeken om vernietiging van het VvE besluit[189] of instemmen onder de voorwaarde dat ook zijn huurders met het voorstel instemmen.[190] Verhurende (groot) eigenaars hebben dus tijd nodig om er met hun huurders uit te komen voordat ze in de VvE voor een renovatievoorstel kunnen stemmen.[191]

4.2.3. Situatie bij een door de huurder getekende gebruikersverklaring

De huurder die de verklaring heeft getekend waarmee hij akkoord is gegaan met de VvE regels, is niet alleen gebonden aan deze VvE regels ten opzichte van zijn verhurende eigenaar, maar ook ten opzichte van de gezamenlijke eigenaars en de VvE. Dat betekent dat als de VvE besluit tot een renovatie, de huurder daaraan in principe is gebonden, en dat hij geen beroep meer kan doen op de hiervoor genoemde regeling uit het huurrecht.[192]
Ook de bewonerscommissie wordt in een gemengd complex waar huurders allemaal de gebruikersverklaring hebben getekend, mogelijk buiten spel gezet. Wat heeft het immers nog voor zin om je adviesrecht over het renovatieplan te verzilveren als de huurders toch al verplicht zijn om mee te werken?
De huurder kan nog wel een beroep doen op een bepaling zoals is opgenomen in art. 35 lid 3 van KNB-modelreglement 2006, wanneer een beroep op toekomstige besluiten en bepalingen jegens de gebruiker mogelijk in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.[193]

Ter afronding

De VvE beslist over het uitvoeren van renovatie- en onderhoudswerkzaamheden in het gemengde complex. Bij flinke werkzaamheden is het de vraag of huurders verplicht zijn om medewerking te verlenen. Bij werkzaamheden die classificeren als ‘dringende werkzaamheden’ is dat wel het geval. Dat zijn werkzaamheden die niet tot het einde van de huurperiode kunnen worden uitgesteld. Gaat het echter om renovatie, dan ligt het anders. Huurders moeten in beginsel instemmen met een renovatievoorstel (70%-regel) voordat met de

---

[185] Art. 7:220 lid 2 en 3 BW. Zie ook Six-Hummel, *GS Huurrecht,* art. 7:220 BW, aant. 45a.
[186] Art. 7:220 lid 3 BW tweede volzin. Zie ook Zie ook Six-Hummel, *GS Huurrecht,* art. 7:220 BW, aant. 49.
[187] Art. 5:130 BW. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:130 BW, aant. 3.
[188] Wet op het overleg huurders verhuurder art. 5 jo. art. 3 lid 2.
[189] Van der Vleuten 2009, p. 114, aldus ook Koopman 2013, p. 70. Zie ook Nijenhof 2012, p. 73. die het moeten voldoen aan de eisen van de overlegwet als een reële grond inschat om vernietiging van het besluit te krijgen.
[190] Six-Hummel, *GS Huurrecht,* art. 7:220 BW, aant. 87, die stelt dat de grooteigenaar een voorstel tot renovatie in de vergadering van appartementseigenaren uitsluitend kan accepteren onder de voorwaarde dat zijn huurders met het voorstel zullen instemmen. Anders: Rijssenbeek 2015, p. 176, die stelt dat een huurder uiteindelijk de door de VvE gewenste werkzaamheden niet zal kunnen blokkeren.
[191] Van der Vleuten 2009, p. 114, aldus ook Van der Vleuten 2014a, p. 24.
[192] Artikel 7:220 BW speelt immers geen rol in de verhouding tussen huurder en gezamenlijke eigenaars. Die regeling bepaalt kort gezegd dat een verhuurder slechts met instemming van zijn huurder het gehuurde mag renoveren. De huurder heeft het recht om de renovatie te weigeren als niet 70% van de huurders akkoord gaat met het renovatievoorstel. Daarnaast heeft de huurder nog de mogelijkheid om bij de rechter te proberen zijn gelijk te halen zodat de renovatie niet bij hem uitgevoerd wordt.
[193] Verhoeven 2004, p. 107. Aldus ook Nijenhof 2012, p. 73.

werkzaamheden kan worden gestart. Wanneer de huurder de gebruikersverklaring heeft getekend, moet hij in beginsel wel medewerking verlenen aan renovatie, tenzij de werkzaamheden jegens hem in strijd zijn met de redelijkheid en billijkheid.

4.3. Achterstallig onderhoud in gemeenschappelijke gedeelten

In het appartementsrecht geldt dat iedere eigenaar zijn eigen privé gedeelte onderhoudt en de VvE het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten verzorgt (art. 5:126 BW).[194] Een mogelijk knelpunt is dat de VvE bepaald onderhoud niet of te traag uitvoert, terwijl een eigenaar/verhuurder door zijn huurder aangesproken wordt op dat onderhoud.
Huurders kunnen achterstallig onderhoud dat leidt tot een gebrek (zie de gebrekenregeling voor huurders in art. 7:204 BW t/m 7:209 BW) en bepaalde energiebesparingsmaatregelen (art. 7:243 BW) afdwingen bij hun verhuurder.[195] Huurders kunnen van hun verhuurder verlangen het gebrek te verhelpen, en als deze dat niet doet kan de huurder zelf tot herstel overgaan, op kosten van de verhuurder. De huurder kan ook huurvermindering vorderen en kan onder omstandigheden recht hebben op schadevergoeding.
In de praktijk lijkt het vooral te gaan om lekkages, brandveiligheid, asbest, bomen die zorgen voor wortelopdruk enzovoort. Op zich is het feit dat iets voor de huurder een gebrek in de zin van art. 7:204 BW is, niet zonder meer een situatie die de VvE zou moeten oplossen. Het is immers aan de VvE om te bepalen in welke staat van onderhoud zij het gebouw wil houden.[196] Men vindt dat een zaak tussen de huurder en de verhurende eigenaar, die zelf de weg via de VvE dient te bewandelen.[197]

De VvE voert in deze gevallen mogelijk haar taak van het beheer en onderhoud van de gemeenschap en de instandhouding van het gebouw niet goed uit, maar kan daartoe in het uiterste geval wel worden gedwongen. Als er een goed MJOP (meerjarenonderhoudsplan) is en er wordt zodanig voor gespaard in het reservefonds dat dit plan ook kan worden uitgevoerd, zou het overigens nooit zo ver hoeven te komen.[198]

Een verhuurder kan zowel bij renovatie als bij gebreken klem komen te zitten tussen de VvE en de huurder.

De verhuurder wordt in dergelijke gevallen geconfronteerd met een huurder die diverse acties tegen hem kan ondernemen, terwijl hij zelf mogelijk onvoldoende grip heeft op het doen en laten van de VvE. Een eigenaar mag namelijk geen veranderingen aan gemeenschappelijke gedeelten aanbrengen zonder voorafgaande toestemming van de VvE, tenzij er sprake zou zijn van onmiddellijk dreigend gevaar. Dat geldt overigens ook voor de huurder die zelf het gebrek wil verhelpen om daarna de kosten door te berekenen aan zijn verhuurder.[199] Of de verhurende eigenaar daadwerkelijk klem komt te zitten tussen de VvE en de huurder hangt mede af van het aantal stemmen dat de verhuurder in de VvE heeft. Wanneer hij de meerderheid bezit is het gemakkelijker om de patstelling op te lossen dan wanneer hij weliswaar grooteigenaar is, maar niet (meer) de meerderheid van de stemmen heeft (hoewel de grooteigenaar wel het risico loopt dat een particuliere eigenaar die het niet met het besluit eens is, bij de kantonrechter om vernietiging van het betreffende besluit verzoekt).

Drie situaties

Er kunnen drie situaties worden onderscheiden: de VvE besluit niets aan het gebrek te doen, de VvE doet feitelijk niets en tot slot: de VvE doet iets maar pas op termijn.[200]

In het eerste geval kan door de verhuurder - binnen een maand - aan de kantonrechter vernietiging van het besluit van de VvE (om niets aan het gebrek te doen) worden gevraagd conform art. 5:130 BW, eventueel uitgebreid met een verzoek om vervangende machtiging conform art. 5:121 BW of een vordering tot herstel

[194] Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art.5:126 BW, aant. 1.2.
[195] Zie ook Six-Hummel, *GS Huurrecht,* art. 7:243 BW, aant. 11.
[196] Nijenhof 2013, p. 105.
[197] Verhoeven 2004, p. 107. Aldus ook Van der Vleuten 2014a, p. 24.
[198] Van der Vleuten 2014a, p. 24.
[199] Art. 22 Modelreglement 2006 jo art. 4.
[200] Nijenhof 2013, p. 107-109. Zie ook Rijssenbeek 2015, p. 176.

op grond van art. 5:108 lid 1 BW. De vervangende machtiging verleent de verzoeker het recht om het gebrek te (laten) herstellen op kosten van de VvE. Het besluit van de vergadering om geen werkzaamheden te verrichten om het gebrek te verhelpen wordt dan vernietigd en de verhurende eigenaar kan dan met machtiging van de kantonrechter de werkzaamheden alsnog op kosten van de VvE uit laten voeren.
In het tweede geval doet de VvE niets (in de zin van niet agenderen, er geen besluit over nemen, het niet als een onderwerp beschouwen), wellicht in de overtuiging dat zij niets te maken zou hebben met de huurders van een eigenaar. Een VvE die niets doet is geen 'excuus' voor de verhurende eigenaar, de huurder behoudt zijn rechten. Ook in dit geval kan de verhurende eigenaar de kantonrechter om een vervangende machtiging verzoeken - zodat hij het gebrek zelf kan (laten) herstellen op kosten van de VvE - of herstel vorderen. Het is echter maar de vraag of de huurder het resultaat af wil wachten, zeker als er door de VvE hoger beroep ingesteld wordt (hetgeen de tijdspanne tot het gebrek wordt hersteld alleen maar groter maakt).

De derde situatie kan zich voordoen wanneer de VvE wel besloten heeft tot de werkzaamheden, de werkzaamheden ook in een MJOP op termijn heeft ingepland, maar er binnen een appartement al eerder, dus voor de geplande uitvoeringstermijn, hinder ontstaat. Ook dan kan een verzoek om vervangende machtiging en/of een vordering tot herstel soelaas bieden.

Ter afronding
In het appartementsrecht geldt dat de eigenaars het privé gedeelte onderhouden en de VvE het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten verzorgt (art. 5:126 BW). Een knelpunt dat voorkomt is dat de VvE bepaald onderhoud niet of te traag uitvoert, terwijl een eigenaar/verhuurder door zijn huurder aangesproken wordt op dat onderhoud.

De door zijn huurder aangesproken eigenaar kan aan de kantonrechter vernietiging vragen van het besluit van de vergadering om niet de werkzaamheden te verrichten om een gebrek te verhelpen, eventueel uitbreiden met een verzoek om vervangende machtiging om het werk zelf uit te (laten) voeren en/of een vordering tot herstel. Het besluit wordt dan vernietigd en de verhurende eigenaar kan dan met machtiging van de kantonrechter de werkzaamheden alsnog op kosten van de VvE uit laten voeren en/of met de uitspraak de VvE dwingen alsnog tot herstel over te gaan.

In alle gevallen doet de verhurende eigenaar er goed aan om zijn standpunt goed gemotiveerd en vergezeld van voldoende bewijzen aan de vergadering voor te leggen. Alleen dan heeft een beroep op de maatstaven van redelijkheid en billijkheid enige kans van slagen.[201]

4.4. Klussen in de woning

Appartementseigenaars mogen in hun privé gedeelte wijzigingen aanbrengen voor zover andere eigenaars daardoor niet worden benadeeld, maar deze wijzigingen moeten wel aan de VvE gemeld worden.[202] Huurders hebben ook een grote mate van vrijheid om zelf aangebrachte voorzieningen in hun woning aan te brengen (zie art. 7:215 BW). Deze vrijheid wordt begrensd door de wet en de contractuele afspraken tussen huurder en verhuurder. Voorts hebben de meeste grooteigenaars een duidelijk beleid met betrekking tot zelf aangebrachte voorzieningen waaraan de huurder eveneens rechten en verplichtingen kan ontlenen.[203]

Als de verhuurder (bepaalde) wijzigingen aan de buitenzijde van de gehuurde woning contractueel niet heeft uitgesloten, zal de verhuurder door zijn huurder aangebrachte wijzigingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt of verwijderd kunnen worden, de verhuurbaarheid niet schaden en de waarde van de woning niet verlagen, moeten gedogen.[204] Een verhuurder dient zich daarbij te realiseren dat de VvE doorgaans toestemming moet verlenen voor iedere op-, aan-, onder- of bijbouw.[205] Het zonder

---

[201] Nijenhof 2013, p. 109.
[202] Art. 5:119 lid 2 BW, zie ook Pitlo/Reehuis & Heisterkamp, Deel 3, 2012, nr. 726, Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:119 BW aant. 1 en Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels, 5*, 2008, nr. 461-462.
[203] Van der Vleuten 2009, p. 113.
[204] Art. 7:215 BW. Zie ook Six-Hummel, *GS Huurrecht,* art. 7:215 BW, aant. 41, 42 en 91.
[205] Modelreglement 2006, art. 22, zie ook Verhoeven 2004, p. 108, Rijssenbeek 2015, p. 137.

voorafgaande toestemming aanbrengen van een verandering aan de buitenzijde kan strijdig zijn met het splitsingsreglement als daarin afspraken zijn gemaakt over dergelijke wijzigingen, en dat is doorgaans het geval. Het spanningsveld bestaat met name op het gebied van zonweringen en schotelantennes, maar ook bij dak- of geveldoorvoeren ten behoeve van een haard of airco.[206] Het hangt er dan van af of de huurder gebonden is aan de betreffende VvE regels. Is dat niet het geval, dan gelden de afspraken in de huurovereenkomst en/of algemene huurvoorwaarden. Is daarin geen verbod op het aanbrengen van wijzigingen aan de buitenzijde van het gehuurde opgenomen, dan komt de verhuurder klem te zitten tussen de huurder en de VvE.[207] Overigens kunnen er in alle gevallen situaties zijn waarin een schotelantenne toch gedoogd moet worden op grond van artikel 10 EVRM, waarin het recht op vrijheid van meningsuiting Europees geregeld is.[208]
Bovendien zal lang niet iedere huurder er aan denken om de VvE van een wijziging op de hoogte te stellen. Wijzigingen in de waarde van het onroerend goed, ook *in* de woning, moeten namelijk worden doorgegeven aan de verzekeraar.[209]

In de praktijk blijken kwesties aangaande wijzigingen in of aan het gebouw vaak alsnog geregeld te worden doordat partijen achteraf afspraken maken die dan vastgelegd worden in een overeenkomst tussen de VvE en de betreffende verhurende eigenaar.[210]

Ter afronding
Zowel huurders als eigenaars mogen in beginsel ‘klussen’ in de woning. In een gemengd complex strekt die vrijheid zich echter niet uit tot de gemeenschappelijke gedeelten, met andere woorden de buitenzijde van het gehuurde (inclusief algemene gedeelten). Wanneer een verhurende grooteigenaar verzuimd heeft om de klusbevoegdheid van zijn huurder aan de buitenzijde van het gehuurde in te perken, kan er strijd ontstaan met de VvE regels.

4.5. Servicekosten - afrekening en wijziging

In het huurrecht worden servicekosten anders afgerekend en gewijzigd dan in het appartementsrecht. Vaak heeft de verhurend eigenaar het probleem dat hij niet kan voldoen aan de vereisten van art. 7:259 lid 2 BW jo art. 7:261 lid 1 sub b BW. Hierin staat dat de verhuurder de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan, verstrekt.[211] Veel VvE’s vergaderen slechts eenmaal per jaar, of stellen de jaarrekening pas in de najaarsvergadering vast, nadat deze in de voorjaarsvergadering als concept is voorgelegd. De VvE vergadering is vaak zodanig vroeg of laat in het jaar dat de stukken ofwel nog niet, ofwel voor de verhuurder te laat gereed danwel definitief zijn om te kunnen gebruiken voor de afrekening van de servicekosten, waarna het voorschot dat de huurders moeten betalen pas kan worden gewijzigd. Kortom, er moet wel worden afgerekend met de huurders, maar het kan nog niet.[212] Dat betekent dat de verhuurder het voorschotbedrag van de servicekosten bij zijn huurders niet mag aanpassen. Ook wanneer later in het jaar bij de vaststelling van de jaarrekening in de VvE de voorlopige VvE-bijdrage te laag blijkt te zijn, kan de verhurende eigenaar het verschil op dat moment niet met zijn huurders verrekenen (voor zover het met huurders verrekenbare servicekosten betreft zoals schoonmaakkosten).[213] Dat kan pas nadat hij zijn huurders een overzicht van de afrekening

> *Een verhuurder kan het voorschot voor de servicekosten pas verhogen of om bijbetaling vragen, nadat hij een overzicht van de kosten heeft verstrekt.*

[206] Van der Vleuten 2009, p. 114, aldus ook Nijenhof 2012, p. 70 en Koopman 2013, p. 140.
[207] Zie ook De Vries & Scheeper 2014, p. 14.
[208] Hollink 2014, p. 46. Zie ook De Vries & Scheeper 2014, p. 16. Zie ook Six-Hummel, *GS Huurrecht,* art. 7:215 BW, aant. 92i.
[209] Art. 5:119 lid 2 BW. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:119 BW, aant. 1. Zie ook Koopman 2013, p. 143.
[210] Nijenhof 2012, p. 71.
[211] Zie ook De Groot, *GS Huurrecht*, art. 7:259 BW, aant. 2.14.
[212] Van der Vleuten 2009, p. 115. Aldus ook Nijenhof 2012, p. 71 en Rijssenbeek 2015, p. 216.
[213] De Groot, *GS Huurrecht,* art. 7:259 BW, aant. 2.15.

heeft verstrekt. De enige sanctie op het overschrijden van de termijn van 6 maanden is overigens dat er pas afgerekend en verhoogd mag worden nadat het overzicht is verstrekt.

4.5.1. Dwingend recht bij wijziging van de servicekosten voor huurders

Daarnaast dient krachtens het huurrecht voor een complexgewijze wijziging van de samenstelling van de servicekosten (bijvoorbeeld als er een dienst niet meer geleverd wordt of er een nieuwe dienst bij komt) 70% van de huurders akkoord te gaan.[214]
Voor bedrijfsruimten is het mogelijk om de huurder vast bij voorbaat akkoord te laten gaan met een uitbreiding van het pakket van leveringen diensten met de bijbehorende kosten.[215] Bij verhuur van woonruimte is dat echter niet toegestaan. Art. 7:261 lid 2 BW is dwingend recht: pas als huurders akkoord gaan met een voorgestelde wijziging van het servicepakket, kunnen de kosten doorberekend worden.[216] Dat geldt niet alleen voor verhuurders die uit eigen beweging het servicepakket willen wijzigen maar ook voor wijzigingen die voortkomen uit een besluit van een VvE. Het gaat dus om de wijziging zelf, en niet of aan die wijziging een zelfstandig besluit ten grondslag ligt van de verhuurder of van een VvE.[217] Ook al heeft een huurder van woonruimte de volledige gebruikersverklaring getekend, dan nog kan hij niet tegen zijn zin gebonden worden aan wijzigingen van het servicekostenpakket.

Bovendien heeft een huurdersorganisatie als die er is, instemmingsrecht bij een wijziging van de methode van afrekenen van de servicekosten (art. 5a Wohv). Met de huurders-bewonerscommissie moet over wijziging van servicekosten eerst overlegd worden (art. 3 lid 2 sub f Wohv). Dit geldt overigens alleen voor de "vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte." Sinds 1 juli 2014 vallen daar niet meer de kosten voor nutsvoorzieningen (energie of water) met een individuele meter onder.[218]
De Wohv werpt in deze gevallen een belemmering op, of toch tenminste vertraging in de besluitvorming. De verhuurder moet eerst het hele traject met huurdersorganisatie en huurders-bewonerscommissie doorlopen voordat hij kan instemmen met een wijziging van de leveringen en diensten binnen de VvE (of accepteren dat hij de verhoogde kosten niet kan doorberekenen).[219]

Ter afronding
De verhurende eigenaar kan niet aan zijn verplichtingen jegens de huurder voldoen wanneer de VvE pas na een half jaar na het einde van het boekjaar de rekeningen opstelt. De verhuurder dient zijn huurder immers binnen een half jaar een overzicht van de servicekosten te verstrekken, anders kan het voorschotbedrag niet aangepast worden.
Daarnaast speelt er mogelijk een probleem wanneer de VvE besluit om het pakket aan diensten aan te passen. Een verhuurder kan de kosten daarvan pas doorberekenen na overleg met en instemming van zijn huurders (70% regel) en na overleg met en instemming van de huurdersorganisatie/bewonerscommissie.

4.6. Direct ontstaan van de VvE/verbod op het aangaan van langlopende verplichtingen

De VvE ontstaat direct na het passeren van de akte van splitsing bij de notaris. Vanaf dan is de VvE een rechtspersoon die rechtshandelingen kan verrichten zoals het afsluiten van overeenkomsten.[220] Voor de wetswijziging van 2005 werd de VvE pas actief zodra er één appartement verkocht was, maar nu gebeurt dat dus direct. Dat betekent dat formeel gezien grooteigenaars in geval van een gesplitst gebouw verplicht

[214] Art. 7:261 lid 2 BW.
[215] Verhoeven 2004, p. 107.
[216] Art. 7:265 BW. Zie ook De Groot, *GS Huurrecht,* art. 7:261 BW, aant. 12.
[217] Hof Den Haag 21 maart 2008, WR 2008, 78 (Zicht Op Het Oosten tegen Woningbouwvereniging Het Oosten).
[218] Art. 7:237 lid 3 BW, wet van 4 juni 2014 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie, *Stb.* 2014, 234.
[219] Zie ook Van der Vleuten 2015b, p. 968.
[220] Van Velten 2015b, par. 10.18.

zijn om jaarlijks te vergaderen en jaarstukken op te maken, ook al zijn er nog geen appartementen verkocht. Dit gebeurt lang niet altijd maar lijkt tot nog toe geen onoverkomelijke problemen te geven.[221]
Grooteigenaars die starten met het uitponden in een verhuurd gebouw, hebben vaak langlopende onderhoudscontracten voor lift, cv-installatie, hydrofoor etc. lopen. Art. 5:126 lid 4 BW, ingevoerd bij de wetswijziging van 26 februari 2011 in verband met het plegen van onderhoud door verenigingen van eigenaars luidt echter als volgt:
'Zolang 2/3e deel van de appartementsrechten niet is overgedragen onmiddellijk na oprichting van de vereniging van eigenaars, gaat de vereniging van eigenaars geen overeenkomsten voor onderhoud aan met een langere looptijd dan een jaar.'

Uit de parlementaire stukken blijkt dat deze bepaling in 2011 in de wet terecht is gekomen om projectontwikkelaars danwel de oorspronkelijke eigenaar te beletten langjarige verplichtingen aan te gaan in een stadium dat een groot deel van de toekomstige eigenaars nog niet bekend is (gedwongen winkelnering).[222]
De vraag is hoe hiermee om te gaan. Wat betekent 'onmiddellijk na oprichting'? Kan dan nooit meer een langer lopende verplichting aangegaan worden, ook niet als de individuele eigenaar-bewoners dat wensen, en ook niet wanneer na een aantal jaren 2/3 is verkocht? De bepaling lijkt zijn doel voorbij te schieten als het gaat om gebruikelijke langlopende contracten, zoals voor liftonderhoud of WKO-installaties.[223] De VvE wordt onnodig op kosten gejaagd doordat zij geen gebruik kan maken van langjarige goedkopere contracten, eventueel via de grooteigenaar. Ook in de situatie dat een gebouw wel in appartementen gesplitst wordt, maar nog niet gestart wordt met het uitponden, zou dit verbod op langlopende contracten gelden, hetgeen onwenselijk kan zijn.

Ter afronding
Bij de splitsing in appartementsrechten wordt direct de VvE opgericht, met alle verplichtingen van dien. Er dienen jaarstukken opgemaakt te worden en een reservefonds in stand gehouden te worden. De VvE is vanaf dan verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw. Grooteigenaars houden vanaf dat moment echter vaak niet daadwerkelijk een reservefonds in stand, hetgeen bij noodzakelijk onderhoud tot problemen kan leiden. Daarnaast geldt dat wanneer niet onmiddellijk na oprichting ten minste 2/3 deel van de appartementsrechten is verkocht, het volgens art. 5:126 lid 4 BW wettelijk verboden is om langlopende contracten af te sluiten. Dat is lastig bij onderhoudscontracten zoals bijvoorbeeld voor de lift, of wanneer er niet direct na de splitsing gestart wordt met de verkoop.

4.7. Toelatingsregelingen

In sommige VvE's geldt een toelatingsregeling (vooral in serviceflats), waarbij geldt dat het bestuur van de VvE toestemming moet verlenen voordat een appartement in gebruik kan worden genomen. Als zo'n bepaling in de akte van splitsing is opgenomen, geldt deze ook voor huurders. De grooteigenaar kan dan voor een onoplosbaar probleem komen te staan als de VvE niet akkoord zou gaan met een verhuring, terwijl de grooteigenaar gezien de woonruimteverdelingsregels de betreffende woning aan een aspirant-huurder niet mag weigeren. Bovendien gaat een eenmaal tot stand gekomen huurovereenkomst niet teniet wanneer de toestemming van de VvE niet verkregen wordt. De verhuurder kan dan door de huurder worden aangesproken wegens wanprestatie.[224] Deze problematiek kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer een woningcorporatie in het kader van haar taakstelling statushouders moet huisvesten of in het kader van haar maatschappelijke taak bijvoorbeeld uitstromers uit de verslavingszorg wil huisvesten en daartoe uitwijkt naar woningen in een gemengd complex.

[221] Van der Vleuten 2009, p. 117. Aldus ook Koopman 2013, p. 141.
[222] *Kamerstukken II* 2009/10, 31 991, nr. 17. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten,* art. 5:126 BW, aant. 5, VvErecht.nl 2012, p. 14 en Van Velten 2015a, p. 169.
[223] Van Velten 2015a, p. 169.
[224] Mertens 1989, p. 178.

4.8. Warmtewet

Met ingang van 1 januari 2014 is de Warmtewet ingevoerd.[225] Het hoofddoel van de Warmtewet is bescherming van de kleinverbruikers tegen mogelijk te hoge warmtetarieven, omdat er bij warmtelevering sprake is van een monopolie. Dit gebeurt met regels voor tariefbescherming, leveringszekerheid en toezicht door de ACM.[226] De Warmtewet is van oorsprong bedoeld om de verhouding tussen commerciële exploitanten van stadsverwarming en gebonden verbruikers die tevens consument zijn, te regelen.

De Warmtewet geldt ook voor woningcorporaties. Door de Warmtewet veranderen corporaties in energieleveranciers. Vóór de invoering van de Warmtewet viel de levering van warmte die wordt opgewekt via stadsverwarming of een blokverwarmingsinstallatie onder de servicekosten. De verhuurder rekende met de huurder af op basis van de kosten van het daadwerkelijke verbruik van de huurder. De levering van energie die wordt opgewekt via stadsverwarming of een blokverwarmingsinstallatie valt nu echter onder de Warmtewet. Het gevolg daarvan is dat de corporatie, als leverancier van warmte, aan de eisen van de Warmtewet moet voldoen. Ze moet daarom een leveringsovereenkomst aangaan met de verbruikers en zich houden aan de verplichtingen uit de Warmtewet. Dat houdt onder andere in dat er een maximumtarief voor de warmte doorbelast kan worden ongeacht de werkelijke kosten, dat er een minimum- en maximumtemperatuur gegarandeerd moet worden, en er is een schadevergoedingsplicht bij onderbrekingen in de warmtelevering. De corporatie heeft echter geen exclusieve zeggenschap over de warmtevoorziening in gemengde complexen.

VvE’s met een eigen verwarmingsinstallatie vallen in beginsel ook onder de Warmtewet. In die gevallen conflicteert de Warmtewet met het appartementsrecht, onder meer vanwege tegenstrijdige regels en uitgangspunten van interne aansprakelijkheid en kostenverdeling.

4.8.1. Uitzondering voor VvE’s

De minister van Economische Zaken heeft in zijn brief van 7 juli 2014 aangegeven VvE’s met gebouw-gebonden installaties uit te zonderen van de verplichtingen voor een leverancier die volgen uit de Warmtewet. De reden om VvE's uit te zonderen is dat het de bedoeling is van de Warmtewet om de gebonden gebruiker te beschermen tegen de leverancier. Bij VvE’s zijn verbruikers en leveranciers echter een en dezelfde partij. De administratieve lasten en verplichtingen voortkomend uit de Warmtewet zijn daarmee disproportioneel belastend en niet in het belang van deze afnemers.

4.8.2. Geen uitzondering voor woningcorporaties

Deze uitzondering geldt echter nadrukkelijk niet voor woningcorporaties, want juist de verhouding tussen woningcorporaties en huurders is een van de situaties waarvoor de beschermende bepalingen van de Warmtewet zijn bedoeld. De minister wil echter wel kijken naar de situaties waarbij woningcorporaties een deel van de woningen heeft verkocht en waarbij een VvE is ontstaan. Eventueel wordt bezien of ook in deze situaties een uitzondering moet worden gemaakt.[227]

4.8.3. Warmtevisie

Inmiddels is er een ‘Warmtevisie’ ontwikkeld, en verwacht de minister na een evaluatie van de huidige Warmtewet een voorstel voor een vernieuwde wet medio 2016 in procedure te brengen en eind 2016 aan de Tweede Kamer te kunnen voorleggen.[228] De uitzondering voor VvE’s zal hierin verwerkt worden, maar het is op dit moment nog onduidelijke welke kant het op gaat inzake de verplichtingen van woningcorporaties met verhuurde woningen in een VvE.

[225] Wet van 17 juni 2013, houdende regels omtrent de levering van warmte aan verbruikers, *Stb*. 2013, 325.
[226] *Stb.* 2013, 325. Zie ook De Groot, *GS Huurrecht,* art. 7:259, aant. 5.
[227] *Kamerstukken II* 2013/14, 32 839, nr. 27, p. 6.
[228] *Kamerstukken II* 2014/15, 30 196, nr. 305, p. 19.

Hoofdstuk 5 **Oplossingsrichtingen**

In gemengde complexen (in dit rapport zijn dat complexen waar zowel eigenaar/bewoners wonen als huurders van een grooteigenaar, steeds vaker een woningcorporatie) spelen diverse knelpunten. Een deel van die knelpunten wordt veroorzaakt door botsende regelingen in het vooral voor eigenaars geldende appartementsrecht en het vooral voor huurders/verhuurders geldende huurrecht. Een belangrijke andere oorzaak ligt echter in het verschil in invloed, de - gebrekkige - onderlinge relaties, onduidelijkheid over rollen & taken en gebrekkige communicatie.

In een gemengd complex is een VvE aanwezig die het beheer en het onderhoud van het gebouw als taak heeft. Deze VvE heeft een bestuur en een algemene vergadering waarin de besluiten over het beheer en onderhoud van het gebouw genomen worden.
Daarnaast heeft een grooteigenaar als verhuurder eigen verplichtingen (waaronder beheer en onderhoud van het gehuurde) richting de huurders. Er is vaak een bewonerscommissie van huurders in de zin van de Wet overleg huurder verhuurder (Wohv). Deze twee structuren (de organisatie van de VvE en die van de verhurende grooteigenaar) bestaan naast elkaar, maar hebben in een gemengd complex ook heel direct met elkaar te maken. Omdat de verschillen tussen beide structuren groot zijn, kan dat leiden tot ingewikkelde situaties en problemen in gemengde complexen.

Gemengde complexen komen vanwege uitponding van met name corporatiebezit steeds vaker voor. Voor de eigenaars in het gemengde complex gelden de VvE regels, die al dan niet ook op de huurder van toepassing zijn. In de relatie tussen huurder en verhuurder gelden de huurregels. De verhuurder is aan beide gebonden, als eigenaar aan de VvE regels en als verhuurder aan de huurregels.

Hierna volgen per thema oplossingsrichtingen zoals deze in de literatuur naar voren zijn gekomen.

5.1. Rol, verantwoordelijkheid en bevoegdheid van de grooteigenaar in de VvE

De grooteigenaar die besluit te gaan uitponden heeft vaak een veelheid aan rollen en zal zich moeten neerleggen bij het feit dat hij na het splitsen van het gebouw en de verkoop van de eerste woningen, niet meer de enige beslisser is in het complex, maar dat zij deze deelt met andere eigenaars.

De grooteigenaar kan meer of minder invloed naar zich toetrekken in de VvE door al dan niet taken op zich te nemen als beheerder of bestuurder. Er is voor iedere variant wat te zeggen, mits de grooteigenaar duidelijk is in wat de andere eigenaars en de huurders van hem mogen verwachten.

Ook intern in de organisatie van de grooteigenaar moeten de medewerkers goed weten wat de taken en bevoegdheden zijn die bij de aangenomen rol horen. De grooteigenaar moet de interne organisatie inrichten op gemengd beheer en de taakopvatting en klantbenadering wijzigen.

5.2. Machtsoverwicht in de besluitvorming

Er lijkt behoefte te zijn aan een modelregeling voor gemengde complexen, waarin voor zolang het een gemengd complex betreft, rechten en plichten van alle eigenaars nader worden uitgewerkt, toegelicht en ook de weg naar mogelijke procedures wordt toegelicht. Daardoor zal de grooteigenaar zich meer bewust zijn van zijn positie, de variëteit aan te behartigen belangen en de mogelijkheden om die belangen waar mogelijk gescheiden te houden. De kennis en kunde van de particuliere appartementseigenaar van een gemengd complex wordt hiermee vergroot en hem wordt de weg gewezen voor zover de grooteigenaar haar macht zou gaan misbruiken.[229]

[229] VvErecht.nl 2012, p. 2.

Het is de vraag of het stemrecht van de grooteigenaar ingeperkt moet worden, of dat de particuliere eigenaars meer mogelijkheden ter beschikking moeten krijgen om besluiten die met meerderheidsmacht zijn genomen of tegengehouden, aan te vechten.

Mogelijkheden om het stemrecht van de grooteigenaar in te perken zijn o.a. verschillende varianten op het zogenaamde Belgische model, dat inhoudt dat altijd een of meerdere andere eigenaars met de grooteigenaar moeten meestemmen om een besluit te nemen, of een variant op het Duitse model waarin bij besluiten over sommige onderwerpen niet de stemmen maar de eigenaars worden geteld. Een grooteigenaar telt dan net als iedere individuele eigenaar voor één.

In sommige VvE's stemt de grooteigenaar in beginsel mee met de meerderheid van de particuliere eigenaars.
In sommige aktes van splitsing is het stemrecht van de grooteigenaar beperkt tot de helft van het aantal op de vergadering aanwezige danwel vertegenwoordigde stemmen, zodat hij altijd minstens één medestander van de particuliere eigenaars moet hebben.[230]

Een alternatief kan zijn om in de akte een quorumeis op te nemen, waardoor geregeld wordt dat er een bepaald aantal *eigenaars* aanwezig/vertegenwoordigd moet zijn om besluiten te kunnen nemen in plaats van een bepaald aantal *stemmen*. Dan is in ieder geval geregeld dat de particuliere eigenaars aanwezig zijn wanneer er besluiten genomen worden. Mediation kan ook een optie zijn.[231]

De verschillende opties kunnen nader worden onderzocht, evenals de mogelijkheid om deze in de wet te verankeren.

5.3. Zeggenschap van huurders in de VvE

Omdat zittende huurders formeel niets te maken hebben met de VvE en nieuwe huurders slechts onder voorwaarden, maar hun verhuurder wel afhankelijk is van de besluitvorming van de VvE, is het te overwegen om de invloed van huurders in gemengde complexen te versterken. Het betrekken van huurders bij de VvE kan hun betrokkenheid bij het gebouw laten groeien. Het verantwoordelijkheidsbesef groeit door huurders (eventueel op beperkte schaal) invloed te geven op beslissingen binnen het gebouw.[232] Door spreekrecht van huurders kan besluitvorming, beheer en de leefbaarheid in gemengde complexen verbeteren. Inspraak vergroot de betrokkenheid bij het wel en wee van het gebouw.[233]

Het vergroten van de zeggenschap van huurders in de VvE kan door de huurder krachtens een wettelijke bepaling toegang tot de vergadering te verschaffen, alsmede het recht om gehoord te worden en/of over alle of bepaalde onderwerpen stemrecht toe te kennen.

Een volmacht zorgt er ook voor dat huurders toegang hebben tot de VvE vergadering en daar mee mogen praten en beslissen, maar een volmacht kan slechts worden gegeven door de betreffende eigenaar. Deze vergaande vorm van inspraak heeft overigens wel de voorkeur, want dit geeft het meeste positieve resultaat in gemengd beheer, zo bleek uit de experimenten.

Gemengde bewonerscommissies van huurders en kopers die de VvE adviseren kunnen eveneens in de behoefte aan meer inspraak voorzien.[234] Gemengde commissies en beperkt stemrecht voor huurders over de onderwerpen die hen rechtstreeks aangaan kunnen leiden tot een betere balans van belangen en een eenvoudiger besluitvorming.[235] De Wohv zou hierop dan moeten worden aangepast.

---

230 Van der Vleuten 2014a, p. 22.
231 Van der Vleuten 2015c, p. 13.
232 SEV 2011, p. 36. Zie ook Van der Tol 2005, p. 3 en VvErecht.nl 2012, p. 7.
233 SEV/Inicio 2012, p. 49. Zie ook Van der Vleuten 2009, p. 115, Nijenhof 2012, p. 74.
234 Van der Vleuten 2009, p. 117.
235 Zie ook Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 129, waar Verdoes Kleijn toen reeds pleitte voor toegang van de huurder tot de VvE vergadering en de bevoegdheid om daar het woord te voeren.

Op zich is voor gemengde commissies geen wijziging van de Wohv vereist. De Wohv staat immers niet in de weg aan het vormen van gemengde commissies ter advisering van of besluitvorming in de VvE (als de eigenaar-verhuurder zijn huurders een volmacht geeft). De Wohv staat echter niet toe dat anderen dan huurders namens de huurders overleg voeren met en de verhuurder adviseren over beleidswijzigingen van de verhuurder die de huurders raken (al dan niet geïnstigeerd door de VvE).

Het verdient wellicht aanbeveling onderzoek te doen naar de mogelijkheden van een universeel ‘woonrecht’ waarin er ongeacht de woonvorm allerlei vrijheden zijn om als bewoner zelf invulling te geven aan de woonwensen. Wellicht kan de nieuw geïntroduceerde wooncoöperatie hierin een rol vervullen, waarbij rekening gehouden dient te worden met het feit dat deze naast de VvE bestaat en er niet voor in de plaats komt.

Om gemengd beheer succesvol te laten zijn, is een goede voorbereiding door de oorspronkelijke eigenaar vereist. Er moet een goed doordacht verkoopbeleid zijn, de interne organisatie van de grooteigenaar moet op orde zijn en de huurders moeten zoveel mogelijk inspraak in het reilen en zeilen in de VvE krijgen. Een goede informatie-uitwisseling is daarbij onontbeerlijk, evenals aandacht voor bestaande structuren en rechten.

5.4. Toepasselijkheid VvE regels voor huurders

Het splitsingsreglement dient goed afgestemd te worden op de door de grooteigenaar reeds gebruikte huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden, zeker als het gaat om bepalingen die voor iedere bewoner relevant zijn, of het nou een huurder of een eigenaar betreft.[236] De grooteigenaar die overgaat tot splitsing is immers ook de auteur van de akte van splitsing inclusief splitsingsreglement, en heeft daar dan ook alle gelegenheid toe.

Verhurende eigenaars doen er verstandig aan hun nieuwe huurders zoveel mogelijk te binden aan de VvE regels door iedere huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst de gebruikersverklaring te laten tekenen. Zeker ook bij hinder/overlast situaties is het van belang om alle bewoners binnen een gemengd complex op dezelfde wijze te behandelen en dus aan dezelfde regels te kunnen houden.

Er gaan steeds meer stemmen op dat ook zonder zo’n ondertekende gebruikersverklaring de bepalingen uit zowel het splitsingsreglement als het huishoudelijk reglement voor huurders en andere gebruikers zouden moeten gelden, zowel voor zittende huurders als voor nieuwe huurders. Het gaat immers om één gebouw, waar men samen woont en men zich dus - in het kader van het woongenot - ook aan dezelfde (leef-)regels zou moeten houden.[237] De regels en besluiten omtrent gebruik, beheer en onderhoud worden immers veelal opgesteld om het samenleven en functioneren in het gebouw zo harmonieus mogelijk te laten verlopen. Er wordt zelfs wel gesteld dat een VvE pas goed kan functioneren als alle bewoners van het complex de VvE regels over gebruik, beheer en onderhoud nakomen.[238] Het is dan onredelijk dat partijen die wel gebruik maken van het gebouw, maar geen eigenaar zijn, zich aan de betreffende regels zouden kunnen onttrekken.[239]

Een mogelijkheid is de wettelijke verankering van een driepartijen overleg tussen huurders, eigenaar/bewoners en eigenaar/verhuurders.

5.5. Overlast

De appartementsrechtelijke ontzeggingsprocedure en de huurrechtelijke beëindigingprocedure bestaan naast elkaar en zouden beter op elkaar afgestemd moeten worden. Bovendien zou er duidelijkheid over

236 Van der Vleuten 2009, p. 117.
237 Van der Vleuten 2014a, p. 16-17 en 30. Zie ook VvErecht.nl 2012, p. 9. Zie ook Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 128-129.
238 Rijssenbeek 2015, p. 174.
239 Verhoeven 2004, p. 108.

moeten zijn dat de betreffende huurder bij de VvE vergadering over ontzegging van verder gebruik, aanwezig kan zijn. Zo'n regeling kan in het nieuwe KNB-modelreglement worden opgenomen, maar als dit in de wet geregeld wordt, geldt het voor alle VvE's.
Nu corporaties hun sociale huurwoningen steeds vaker transformeren tot goedkope koopwoningen, is het van belang om overlastgevers te weren, vooral in "gebouwen waar niet alles vanzelf beschaafd en rustig gaat".[240] Urbannerdam heeft een stappenplan gemaakt voor gemengde VvE's, waarin voor het VvE bestuur een belangrijke rol is weggelegd.[241] Een actief handhavende VvE werpt extra drempels op voor kopers die oneigenlijk, illegaal en/of crimineel gebruik van de woning van plan zijn.[242] De VROM-inspectie heeft een handleiding voor de aanpak van woonoverlast bij VvE's gepubliceerd.

Daarnaast zouden corporaties VvE's kunnen helpen om sterk te worden, bijvoorbeeld door de kopers op te leiden en voor te lichten. Ook zouden voorafgaand aan verkoop de risico's geïnventariseerd moeten worden door de grooteigenaar met verkoopplannen. Door de risicofactoren te monitoren, kunnen woningcorporaties, in nauwe samenwerking met het stadsdeel, de politie en andere betrokken partijen, anticiperen op eventuele problemen en een preventieve aanpak ontwikkelen, alsook de bestaande repressieve middelen door ontwikkelen.[243]

5.6. Rol beheerder

Al is de rol van de beheerder beperkt, zijn invloed is wel groot. Het is belangrijk dat de beheerder een positieve opstelling kiest, waarbij de belangen van alle betrokken (grooteigenaar, eigenaar-bewoners en huurders) zo goed mogelijk worden betrokken. Daarom kan het nuttig zijn om als grooteigenaar vooraf actief het gesprek aan te gaan met de VvE beheerder over zeggenschap voor huurders. Ook kan dit een selectiecriterium zijn om de VvE beheerder te beoordelen en eventueel een nieuwe te kiezen.[244] Uiteraard beslist de VvE hierover, en niet alleen de grooteigenaar.

Wanneer de grooteigenaar ook het beheer van het gemengde complex verzorgt, zou hij moeten worden uitgedaagd tot kwalitatief hoogwaardige dienstverlening. Een meerderheid van eigenaars kan tenslotte besluiten een andere beheerder in te schakelen. Grooteigenaars die tevens VvE-beheerder zijn moeten zich dus bewijzen om aan de wensen van eigenaar-bewoners te voldoen. Dit zijn ze vaak nog niet gewend.[245] Eveneens dient de grooteigenaar die ook beheerder (en/of bestuurder) is, belangenverstrengeling en het vermoeden van 'dubbele petten' te vermijden.
Wanneer huurders mee zouden kunnen beslissen over een deel van het beheerbudget, kan dat er voor zorgen dat de verhouding tussen huurder en beheerder even zakelijk wordt als die tussen koper en beheerder. De huurder kan dan immers de beheerder ook aanspreken.[246]

5.7. Gebrek aan kennis en omslachtige communicatie

In de communicatie kan veel verbeterd worden. Niet alleen eigenaars, maar ook de huurders in het gebouw moeten op de hoogte worden gesteld van VvE besluiten die alle bewoners raken. Eigenaars zouden het overleg tussen huurders en grooteigenaar/verhuurder bij kunnen wonen. Elke huurder zou tenminste inzicht moeten kunnen krijgen in de VvE-stukken en alle eigenaars inzicht in verslagen van huurdersoverleggen.

Bij verkoop van corporatiewoningen zou meer aan aftersales gedaan kunnen worden: de kersverse koper zou bijvoorbeeld nog tot een halfjaar na de verkoop begeleid moeten worden in zijn nieuwe rol als eigenaar en als lid van een VvE.[247] Er zou geïnvesteerd kunnen worden in kennis bij alle partijen over welke regels in

---

[240] Singelenberg 2005, p. 1.
[241] SEV 2011, p. 103, bijlage 3.
[242] SEV 2011, p. 32.
[243] SEV 2011, p. 23. In bijlage 1 van deze publicatie staat een overzicht van risicofactoren en interventies die door corporaties gehanteerd kunnen worden bij verkoop van huurwoningen.
[244] Futura 2012, p. 10.
[245] SEV/Inicio 2012, p. 75.
[246] Van der Tol 2005, p. 3.
[247] Singelenberg 2005, p. 1.

het gemende complex voor wie gelden en wie welke taken en bevoegdheden heeft, bijvoorbeeld door middel van het verstrekken van een brochure waarin de belangen, de rechten en de plichten van de diverse partijen op eenvoudige wijze worden uitgelegd.

5.8. Bijdrage van grooteigenaars in het reservefonds

Over het algemeen is er geen twijfel over de stortingsplicht in het reservefonds: iedere eigenaar dient het geld daadwerkelijk naar de rekening van de VvE over te maken. De VvE zou echter de bevoegdheid kunnen krijgen om zelf de wijze en frequentie van storting in het reservefonds vast te stellen, waarmee een praktische oplossing gecreëerd kan worden voor eigenaars die geen beslag op hun liquide middelen wensen. Daarnaast zou het mogelijk moeten zijn om een eigenaar die zonder toestemming van de VvE zijn bijdrage aan het reservefonds niet afdraagt, te kunnen dwingen alsnog te betalen.

5.9. Renovatie en groot onderhoud

De verhurende grooteigenaar heeft tijd nodig om de werkzaamheden met zijn huurders af te stemmen en tot overeenstemming te komen. Die tijd moet hem worden gegund voordat de VvE besluiten neemt.[248] Dit zou in de wet gewaarborgd moeten worden.

5.10. Achterstallig onderhoud in gemeenschappelijke gedeelten

Een oplossing zou kunnen zijn, zo wordt in de literatuur geopperd, om in de huurovereenkomst op te nemen dat een situatie waarin de VvE niet of te laat besluit tot onderhoud aan het gebouw, geen gebrek oplevert zoals bedoeld in art. 7:204 BW.[249] Omdat van artikel 7:204 BW slechts ten nadele van de huurder kan worden afgeweken bij standaardregeling, is een beding in de huurovereenkomst daarvoor echter onvoldoende. Er dient dan eerst een standaardregeling opgesteld en ingevoerd te worden.

Anderzijds zou in het KNB-modelreglement kunnen worden opgenomen dat een gebrek aan de gemeenschappelijke gedeelten in de zin van het huurrecht, waarop de verhurende eigenaar door zijn huurder wordt aangesproken, verplicht door de VvE moet worden verholpen.

Er zou ook een regeling gemaakt kunnen worden dat in dergelijke gevallen een objectieve derde een bindend advies geeft omtrent het uit te voeren onderhoud.[250] Zo'n regeling kan in het nieuwe KNB-modelreglement worden opgenomen, maar als dit in de wet geregeld wordt, geldt het voor alle VvE's.

5.11. Klussen in de woning

De verhurende grooteigenaar doet er verstandig aan om in zijn huurovereenkomsten een verbod op klussen aan de *buitenzijde* van de woning op te nemen. Op die manier kan hij een huurder beletten om voorzieningen zoals een schotelantenne of airconditioning aan de gemeenschappelijke gedeelten te bevestigen.

Het verdient wellicht ook aanbeveling om te bezien welke bepalingen van het huurrecht kunnen wijken voor de VvE regels in gemengde complexen, zodat ongewenste werkzaamheden in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw door huurders kunnen worden voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan onderhoud dat volgens het huurrecht door de huurder dient te worden verricht, maar tot de bevoegdheid van de VvE behoort, zoals het onderhoud aan kanalen en verlichting.

5.12. Servicekosten - afrekening en wijziging

De verhurende grooteigenaar heeft tijd nodig om wijziging van servicekosten met zijn huurders af te stemmen en tot overeenstemming te komen. Die tijd moet hem worden gegund voordat de VvE besluiten neemt.

---

[248] In gelijke zin Rijssenbeek 2015, p. 245.
[249] Verhoeven 2004, p. 107. Zie ook Van der Vleuten 2009, p. 114. Zie ook Nijenhof 2012, p. 72. Zie ook Zie ook Six-Hummel, *GS Huurrecht,* art. 7:204 BW, aant. 7.
[250] VvErecht.nl 2012, p. 9.

De verhurende grooteigenaar moet bovendien aan zijn verplichting van tijdig afrekenen kunnen voldoen zodat de VvE tijdig de jaarstukken aan moet leveren.[251]
Zo'n regeling kan in het nieuwe KNB-modelreglement worden opgenomen, maar als dit in de wet geregeld wordt, geldt het voor alle VvE's.

5.13. Direct ontstaan van de VvE/verbod op het aangaan van langlopende verplichtingen

Het is te overwegen of de VvE die al wel is opgericht, maar nog maar uit één eigenaar bestaat, te ontheffen van de verplichting om te vergaderen en jaarstukken op te maken. Vergaderen met 1 persoon is immers niet mogelijk, en de betreffende grooteigenaar zal de exploitatie van het complex in zijn eigen jaarstukken opnemen.
De verplichting tot het opstellen van onderhoudsplannen en het reserveren daarvoor heeft in de situatie dat er nog maar één eigenaar is, wel een functie, en zou dus in stand moeten blijven.

Omdat verhuurders die beginnen met het uitponden van een complex (en dus nog enig of grooteigenaar zijn), vaak al meerjarige contracten hebben voor bijvoorbeeld liftonderhoud, zou de bepaling in art. 5:126 lid 4 BW moeten worden aangepast. Daardoor kunnen gemengde complexen ook bij de start van de VvE meerjarige contracten voor onderhoud afsluiten of bestaande contracten handhaven.

5.14. Toelatingsregeling

Bezien zou moeten worden of een eventueel in de akte van splitsing opgenomen toelatingsregeling in de VvE ook moet gelden voor woningcorporaties of dat zij ontheffing zouden moeten krijgen vanwege de maatschappelijke belangen die een woningcorporatie dient.

5.15. Warmtewet

Het zou raadzaam zijn om verhurende grooteigenaars (waaronder woningcorporaties) in gemengde complexen te ontheffen van de verplichtingen uit de Warmtewet, omdat zij in gemengde complexen geen uitsluitende zeggenschap hebben over het functioneren van het warmteleveringssysteem.

[251] Het verschuiven van het boekjaar van de VvE zou wellicht een optie kunnen zijn, maar de verhuurder moet zich wettelijk houden aan het kalenderjaar als het gaat om de afrekening.

Literatuur

De Groot
T.J. De Groot, *GS Huurrecht*, Deventer: Kluwer (online).

De Laat 2012
R.P.M. De Laat, 'Stemrecht voor huurders in de VvE; wat zijn de mogelijkheden?', *VvE magazine* 2012/november, p. 18-19.

De Laat 2014
R.P.M. De Laat, 'Voornemen van minister Blok: wooncoöperatie bij appartementen naast VvE', *VvE Magazine* 2014/4, p. 20-21.

De Vries & Scheeper 2014
D. De Vries & M. Scheeper, 'Wat zijn de regels met betrekking tot schotelantennes in een flatgebouw?', *Tijdschrift huurrecht in praktijk* 2014/5, p. 14-16.

De Witte 2014
D.H. De Witte, 'VvE, appartementseigenaar/verhuurder en huurder: een gecompliceerde driehoeksverhouding', *Tijdschrift voor huurrecht bedrijfsruimte* 2014/2, p. 85-89.

Frederiks 2015
R. Frederiks, *Menging in koop- en sociale huurwoningen in woonblokken, scriptie Sociale Geografie & Planologie UvA,* Amsterdam: UvA 2015.

Futura 2012
Futura, *Tussenevaluatie Pilots gemengd beheer in VvEcomplexen,* Tilburg: Futura 2012.

Hollink 2014
E. Hollink, 'Regulering schotelantennes bij woningen', *Vastgoedrecht* 2014/2, p. 41-46.

Jeths, De Jongh & Vols 2015
M..J. Jeths, K. De Jongh & M. Vols, 'Ontruiming, sluiting en gedragsaanwijzingen: overlastbestrijding in het huurrecht en bestuursrecht', *Tijdschrift huurrecht in praktijk* 2015/4, p. 14-17.

Koopman 2013
C.G. Koopman, *Knelpunten in gemengde complexen, Bestuurlijke knelpunten in wooncomplexen met een mix van huur- en koopwoningen (afstudeerscriptie TU Delft),* Delft: TU Delft, Faculteit Bouwkunde, Afdeling Real Estate & Housing 2013.

Mertens
R.F.H. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, Deventer: Kluwer (online).

Mertens 1989
R.F.H. Mertens, *Appartementsrecht en de welstandsbepalingen, diss.,* Deventer: Kluwer 1989.

Mertens 2006
R.F.H. Mertens, *Monografieën BW B29 (Appartementen),* Kluwer: Deventer 2006.

Mertens 2013
R.F.H. Mertens, 'Machtsoverwicht in de vereniging van eigenaars', *VvErecht.nl* 2013/13 juni 2013, (online).

Mertens & Van der Merwe 1994
R.F.H. Mertens & C.G. Van der Merwe, 'Besluitvorming in de gemeenschap van appartementseigenaars', *WPNR* 1994/6132, p. 275-281.

Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997
R.F.H. Mertens, C. Venemans & G. Verdoes Kleijn, *Pre advies 'Naar een vernieuwd appartementsrecht',* Lelystad: Koninklijke Vermande 1997.

Mijnssen, Van Velten & Bartels 2008
Asser/F.H.J. Mijnssen, A.A. Van Velten & S.E. Bartels, *Zakenrecht 5*,* Deventer: Kluwer 2008.

Nagtzaam 2013
H. Nagtzaam, 'Help ik ben VvE-lid', *Aedes Magazine* 2013/7, p. 24-28.

Nijenhof 2012
M.J.J. Nijenhof, 'Spanning tussen woningcorporaties en VvE bij gemengd wonen', *Tijdschrift huurrecht in praktijk* 2012/3, p. 68-74.

Nijenhof 2013
M.J.J. Nijenhof, 'De spagaat van de verhurende appartementseigenaar', *Tijdschrift huurrecht in praktijk* 2013/4, p. 104-109.

Piepers-Westermeijer 2014
E. Piepers-Westermeijer, 'Overlast in gemengd beheer complexen', *Tijdschrift huurrecht in praktijk* 2014/3, p. 12-15.

Platform31 2015
Platform31, *Transformatie van serviceflats, kansen voor ouderenhuisvesting,* Den Haag: Platform31 2015.

Reehuis & Heisterkamp 2012
Pitlo/W.H.M. Reehuis & A.H.T. Heisterkamp, *Goederenrecht Deel 3,* Deventer: Kluwer 2012.

Rijssenbeek 2015
N.L.J.M. Rijssenbeek, *De model-splitsingsreglementen toegelicht,* Den Haag: IBR 2015.

SEV 2010
SEV, *Evaluatie gemengde complexen,* Rotterdam: SEV 2010.

SEV 2011
SEV, *Sociaal beheer in gemengde (koop-huur) complexen,* Rotterdam: SEV 2011.

SEV/Inicio 2012
SEV/Inicio, *Evaluatie SEV-programma Bewoners en invloed, over bewoners bereiken en het bereik van bewoners,* Den Haag: SEV **|** Platform 31 2012.

Singelenberg 2005
J. Singelenberg, 'Gemengde complexen, ingewikkeld en conflictueus', *apartwonen.nl* 2005/10 november 2005, (online).

Six-Hummel
J.K. Six-Hummel, *GS Huurrecht*, Deventer: Kluwer (online).

Smeenk 2010
N.J. Smeenk, 'Reactie op "appartementsrecht en gemeenschap" van prof. mr. L.C.A. Verstappen, WPNR 2010/6855', *WPNR* 2010/6865, (online).

Van der Tol 2005
J. Van der Tol, 'Gemengd (is) complex, tegenstellingen tussen huurders en kopers kunnen flink oplopen', *NUL20* 2005/19, (online).

Van der Ven 2014
M. Van der Ven, 'Huurders van woningcorporatie stemmen mee in VvE en vinden dat heel normaal', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 2014/6, p. 10-13.

Van der Vleuten 2009
M.C.E. Van der Vleuten, 'Appartementsrecht en woningcorporaties: welke knelpunten zijn er in de praktijk?', *Tijdschrift voor de procespraktijk* 2009/4, p. 110-118.

Van der Vleuten 2014a
M.C.E. Van der Vleuten, *Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's,* Heerlen: Open Universiteit 2014a.

Van der Vleuten 2014b
M.C.E. Van der Vleuten, 'Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (ambtelijk voorontwerp)', *vverecht.nl* 2014b/7 februari 2014, (online).

Van der Vleuten 2015a
M.C.E. Van der Vleuten, 'Gebruik of misbruik van stemrecht?', *VvErecht.nl* 2015a/27 juni 2015, online.

Van der Vleuten 2015b
M.C.E. Van der Vleuten, 'VvE's met eigenaar-bewoners en huurders, huurdersparticipatie in gemengde complexen', *TBR* 2015b/10, p. 961-971.

Van der Vleuten 2015c
M.C.E. Van der Vleuten, 'Zouden individuele eigenaars beschermd moeten worden tegen de invloed van een grooteigenaar bij grote renovaties in een VvE?', *Tijdschrift huurrecht in praktijk* 2015c/7, p. 8-13.

Van Velten 2005
A.A. Van Velten, 'Rechtsvragenrubriek: 12. Is ontheffing mogelijk van de verplichting tot het hebben van een reservefonds bji een VvE?', *WPNR* 2005/6648, (online).

Van Velten 2015a
A.A. Van Velten, 'Botsende rechten van appartementseigenaars en huurders', in: A Bergers-Kemp, M. Lagerweij & J.Ph. van Lochem (ed.), *De grenzen van het huurrecht,* Deventer: Kluwer 2015a, p. 159-172.

Van Velten 2015b
A.A. Van Velten, *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed, Ars Notariatus, nr. 120*, *5e druk*, Deventer: Wolters Kluwer 2015b.

Vegter 2011
N. Vegter, 'De aanpak van woonoverlast bij Vereniging van Eigenaars', in: (ed.), *Aanvullingen op rapport Woonoverlast (van mei 2010), publicatienummer VI-2011-90,* Den Haag: VROM-inspectie 2011, p. 94-159.

Vegter 2012
N. Vegter, *De vereniging van eigenaars, diss.,* Den Haag: Boom 2012.

Verhoeven 2004
S.J.M. Verhoeven, 'Verhuurder klem tussen andere eigenaars en huurder', *Tijdschrift voor huurrecht bedrijfsruimte* 2004/4, p. 105-109.

Verstappen 2010
L.C.A. Verstappen, 'Appartementsrecht en gemeenschap (rechtsvragenrubriek)', *WPNR* 2010/6855, (online).

VvErecht.nl 2012
VvErecht.nl, 'Verslag 1e expertmeeting van VvErecht.nl: "gemengde complexen"', *vverecht.nl* 2012/p. 1-14.

6515452